**Comisión de Vivienda, Territorio y Medio Ambiente**
S/C

Versión Taquigráfica Nº 2057 de 2003

# BANCO HIPOTECARIO DEL URUGUAY

**Versión taquigráfica de la reunión realizada el día 3 de setiembre de 2003**

**(Sin corregir)**

| | |
|---|---|
| **PRESIDE:** | Señor Representante Raúl Sendic. |
| **MIEMBROS:** | Señores Representantes Raquel Barreiro, Julio Cardozo Ferreira, Ruben Carminatti, Juan Máspoli Bianchi, Darío Pérez, María Alejandra Rivero Saralegui, Carlos Riveros y Pedro Señorale. |
| **DELEGADA DE SECTOR:** | Señora Representante Lucía Topolansky. |
| **ASISTEN:** | Señores Representantes Gustavo Borsari Brenna y Luis M. Leglise. |
| **INVITADOS:** | Por el Banco Hipotecario del Uruguay señores escribano Jorge Conde Montes de Oca, Vicepresidente; Carlos Soria Rodríguez, Director; Raúl Giuria, Director; doctor Néstor Moreira Graña, Director; José María Píriz, Secretario del Directorio; Winston Buzetta, Subgerente General; arquitecto Francisco García Percovich, Subgerente General; doctor Adolfo Reyes Buysán, Subgerente General; contador Humberto Barella, Contador General Interino; doctora Ana María Verderosa Pérez, Secretaria General Letrada; Contador Carlos Bueno, integrante del Comité Gerencial; arquitecto Antonio Cirillo, Gerente Técnico; escribana Graciela Atella, Gerente Técnico y contador Álvaro Casanova, Gerente Técnico. |

**SEÑOR PRESIDENTE (Sendic).- Habiendo número, está abierta la reunión.**

La Comisión de Vivienda, Territorio y Medio Ambiente tiene mucho gusto en recibir al Vicepresidente en ejercicio de la Presidencia del Banco Hipotecario del Uruguay, escribano Jorge Conde Montes de Oca, al segundo Vicepresidente, señor Carlos Soria Rodríguez, a los Directores Raúl Giuria Barbot y doctor Néstor Moreira Graña, a los Secretarios, doctora Ana María Verderosa Pérez y José Píriz Silva, a los Subgerentes Winston Buzetta, arquitecto Francisco García Percovich, doctor Adolfo Reyes Buysán y contador Isidro Alfaya, a los contadores Humberto Barrella y Carlos Bueno, y a los Gerentes Técnicos escribana Graciela Atella, arquitecto Antonio Cirillo y contador Álvaro Casanova.

El motivo de la presencia de los integrantes del Directorio del Banco Hipotecario del Uruguay y asesores obedece a la invitación que cursáramos el 9 de julio, a través de la cual manifestamos nuestro interés en

conocer cómo se está instrumentando la ley promulgada por el Poder Ejecutivo referida al fortalecimiento de dicho Banco y cuál es el destino final de las viviendas desocupadas en el territorio nacional ante la gran demanda existente.

Reitero que la invitación fue cursada el 9 de julio.

**SEÑOR CONDE MONTES DE OCA.- El motivo de la presencia de un grupo tan grande de personas es para tratar de dar a los señores Diputados la versión directa de las diferentes áreas del Banco que están trabajando sobre la instrumentación de la ley. Se trata de un grupo impacto -así denominado- que analizó la ley en general; actualmente, las distintas reparticiones están evaluando su aplicación.**

También queremos plantear a los señores Diputados algunas dudas que se han suscitado a la hora de aplicar la ley. Creo que ese es el objeto de esta reunión y por eso optamos por concurrir con una delegación tan numerosa, pues entendimos que de esta forma los señores Diputados podrían tener en forma directa el día a día de esta ley en el nuevo Banco Hipotecario, que está diseñado por la Ley Nº 17.596.

Creo que nuestra función es brindar un panorama general de esa ley antes de que los señores Diputados planteen todas sus dudas e inquietudes.

La Ley Nº 17.596 trae una gama de artículos de diversa índole que los podemos analizar uno por uno -si es intención de los señores Diputados escuchar al Banco en un análisis exegético de esa ley-, o en cuatro o cinco capítulos. Hay artículos que se refieren a las operaciones autorizadas en el futuro, a partir de la vigencia de la ley; hay artículos que se refieren a la situación financiera del Banco Hipotecario del Uruguay, su capitalización y futura emisión de títulos, valores y cancelación de pasivos; hay artículos que refieren a aspectos jurídicos notariales y también hay otros artículos relativos a otras situaciones que emanan de la ley.

Creo que lo fundamental de esa ley es el artículo 1º, que define el nuevo cometido del Banco Hipotecario del Uruguay.

El acápite establece que actuará como institución financiera especializada en el crédito hipotecario para facilitar el acceso a la vivienda. Creo que en esa limitación de cometidos está claramente delineado el nuevo Banco para el futuro; a través de los distintos incisos, se irán perfilando las operaciones autorizadas al Banco en adelante.

Es decir que hay una redefinición de los cometidos del Banco, un ajuste estricto a un solo objetivo que es facilitar el acceso a la vivienda y una serie de operaciones limitativas que, de acuerdo con el artículo, serán las que podrá realizar el Banco en el futuro. Es decir que esto no es a vía enunciativa como estaba en el anterior artículo 18 sino que planifica cuáles son las operaciones autorizadas al Banco.

El primer inciso es fundamental en la nueva definición del Banco ya que establece que se otorgarán préstamos a personas físicas para la adquisición, construcción o refacción de vivienda propia con garantía hipotecaria. Es decir que el Banco actuará en el futuro sólo en el campo de operaciones de crédito individual a personas físicas para la adquisición, construcción o refacción de vivienda propia. Esa es la definición más clara del objetivo de futuro del Banco Hipotecario. Por supuesto, la ley prevé también que el Banco pueda realizar operaciones financieras conexas con el objeto fundamental expuesto en el primer inciso. Sin embargo, serán sólo operaciones financieras para facilitar el acceso a la vivienda. Eso deja al Banco fuera de algunas actividades que venía prestando como, por ejemplo, la de las tarjetas de crédito. El Banco no ha emitido nuevas tarjetas. Sin embargo, sí ha seguido prestando una actividad de cambio de moneda extranjera porque entiende que esa tarea no le está limitada porque es conexa a la operativa del Banco que tiene créditos en dólares, pago de cuotas en dólares y préstamos nominados en dólares. Por lo tanto, se ha podido seguir efectuando esa actividad pero hay limitaciones en otras operaciones que el Banco no puede hacer luego de esta ley; entre otras, la más notoria es la de las tarjetas de crédito. Asimismo, el Banco estaría inhibido de realizar operaciones de pago de servicios o consumos a través de cuentas especiales o pagos de sueldos de instituciones.

El literal C) del artículo 1º prevé vender, permutar y adquirir bienes inmuebles en el proceso de recuperación de créditos. Esto también limita para el futuro la actividad del Banco que puede vender, permutar y adquirir inmuebles sólo en el caso de que se trate de un proceso de recuperación de crédito; no necesariamente debe

tratarse de un proceso judicial sino que puede evitarse llegar a él a través de una evasión en pago que, evidentemente, es una operación comprendida dentro del objeto de la ley, que consiste en facilitar el cobro de los créditos por parte del Banco Hipotecario del Uruguay.

Al respecto, el Banco ha establecido desde hace unos meses un sistema de venta de viviendas efectuando mensualmente un llamado para adjudicación de unidades con un listado en el que van entrando y saliendo inmuebles para ahorristas y no ahorristas, con una prioridad durante los primeros quince días para los ahorristas habilitados de la institución y luego de ese período abierto a todo público o a ahorristas del momento. Este régimen lo venimos aplicando hace unos cuantos meses atrás y durante algunos meses ha dado buenos resultados; hoy estamos notando una operativa más dificultosa ya que se ha reducido la salida de algunas de estas viviendas por lo que el Banco está buscando caminos alternativos para los inmuebles de difícil venta o colocación. Recientemente, se ha hecho una experiencia operativa en una ciudad del interior, en Rivera, con un mecanismo de arrendamiento con opción de compra. Durante un lapso de algunos años la persona es arrendataria de la vivienda lo que permite abaratar la cuota durante los primeros años y tiene una opción de venta ya delimitada en el contrato por un plazo prudencial de hasta diez años en el cual pagaría una parte del precio, porque se computaría como integración de precio parte del arrendamiento; así logramos un mecanismo más ágil de colocación de determinadas viviendas. No es un mecanismo general; es un mecanismo que nos permitió hacer una experiencia exitosa en Rivera con un edificio entero del Banco Hipotecario que era de muy difícil colocación debido a las circunstancias generales que vive el país y por estar ubicado en la frontera donde inciden los valores regionales, o los de la vivienda en la ciudad.

Además, el Banco está coordinando con el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente -en estos momentos se están realizando reuniones- a los efectos de posibilitar que el mencionado Ministerio adquiera la vivienda del Banco o subsidie a potenciales compradores de manera tal de abaratarles la cuota.

Esos son los dos caminos que se están ensayando por parte del Banco, sin perjuicio de que está en marcha también una licitación para la venta de inmuebles cuyo destino no es vivienda. Es decir, el Banco tiene una serie de propiedades que no son vivienda y que va a tener que disponer en los próximos meses debido a la necesidad de realizar un patrimonio que, en estos momentos, no tiene destino específico para el Instituto y que le permitiría cancelar pasivos o volcarlos a inversiones propias del Banco Hipotecario.

El otro inciso que merece comentarios es el que tiene que ver con la locación de cajas de seguridad, que ya era una tarea fijada para el Banco Hipotecario. A este se le agrega la posibilidad de realizar cobranzas por cuenta de terceros.

Otro inciso que ha tenido trascendencia pública es el que habilita al Banco a hacer retenciones de las cuotas de los deudores hipotecarios o promitentes compradores. Este inciso ya estaba previsto en la Ley Orgánica del Banco, la Ley de 1915. El legislador simplemente hizo agregados. Es decir, estableció que la retención de las cuotas se puede efectuar no solo al deudor hipotecario sino también al promitente comprador. Esta es una de las innovaciones más importantes que introdujo la Ley Nº 17.596.

Además, se modificó sobre todo la preferencia que había en los descuentos. Se establece la prioridad del Banco tras los descuentos legales y las retenciones judiciales. Es decir, ubica al Banco en un lugar de privilegio frente al descuento.

Después, en lo demás, continúa el régimen vigente. Esto es, una retención que el Banco está facultado legalmente a efectuar que, en general, había empezado a hacerla en marzo de 2002 con las operaciones nuevas o con las refinanciaciones; allí está teniendo dificultades prácticas. La instalación de este modelo para el Banco tiene doble ventaja: en primer lugar, reducir sensiblemente la morosidad cuando opera la retención y, en segundo término, prolija la cartera del Banco Hipotecario desde el punto de vista de la realización de las operaciones. Una cartera que tiene garantía de retención no es igual a un crédito hipotecario simple.

Pero hay dificultades de orden práctico. Algunos Institutos han planteado dudas; hemos encontrado resistencias a efectuar las retenciones. Inclusive, hay dudas con la prioridad de otra institución estatal. El BROU ha trasmitido que la retención que se hace de créditos sociales opera como una cesión del salario y que, por lo tanto, el Banco Hipotecario entraría con su prioridad sobre el líquido que quedaría una vez efectuada la cesión de salario. El BROU lo ha comunicado a los distintos organismos y, en este aspecto,

nosotros no tenemos posición definida. Pero el BROU entiende que su derecho de cobro a través de una cesión de salario sería prioritaria sobre la posibilidad del Banco Hipotecario del Uruguay.

Ha habido otro tipo de problemas pero, sobre todo, se aduce desconocimiento de la norma, dificultades prácticas, funcionarios que tienen altamente comprometido el sueldo de manera tal que de operar una retención operaría prácticamente la falta de cobro de ese funcionario.

Numéricamente el Banco está operando con alrededor de 5.800 retenciones de las cuales aproximadamente 4.000 ya estaban, es decir, a partir de la vigencia de la ley se han incrementado en 1.900 las retenciones operadas. O sea que no es un número extremadamente alto el que el Banco está efectuando las retenciones. Reitero, estamos hablando de 5.800 deudores en total y de los cuales, reitero, nuevos son alrededor de 1.900 puesto que los demás estaban operando con el sistema de retención.

Se han planteado dudas de carácter jurídico sobre la ley. Ha habido críticas de algunos especialistas en cuanto a la solución legal. No es competencia del Banco opinar sobre la misma, simplemente dejamos constancia de que ha habido planteos sobre la incidencia que ha tenido esta ley en el artículo 1766 del Código Civil que preveía la insensibilidad del salario. Este es un problema de política legislativa en el cual no debemos entrar. Lo único que queremos es dejar constancia de que el Banco está cumpliendo con la ley. Entendemos que está dentro de los cánones del Banco fijar, simultáneamente con la operación o posteriormente, la posibilidad del descuento, que esto opera evidentemente como una sesión legal y, es evidente que esa ley está vigente y el Banco está facultado para efectuarlo. No olvidemos también que los deudores consienten, al pedir los créditos hipotecarios, la Carta Orgánica del Banco, es decir que los préstamos se ajustan y hay una cláusula que establece que se otorgan de conformidad a tal Resolución y de acuerdo con la Carta Orgánica que conocen y aceptan, por lo tanto, hay un consentimiento del deudor. Por eso hemos defendido públicamente que la ley es factible de aplicación, que el legislador cuando la dictó lo hizo en uso de las facultades constitucionales que pueden limitar algún derecho por razones de interés general, que era fortalecer al Banco Hipotecario y que, por lo tanto, es un régimen que el Banco está aplicando en la medida en que sea conveniente, no lo aplica masivamente. Evidentemente hay dificultades para aplicarlo. Es muy común hoy que en cualquier núcleo deudor del Banco Hipotecario difícilmente uno solo de los sueldos alcance para hacer la retención; no olvidemos que rige la limitación del artículo 1º de la Ley Nº 17.062: no se puede superar el 26% del ingreso nominal deducidos los impuestos que gravan ese sueldo. Entonces, habría que acudir a una doble retención -lo cual dificultaría enormemente-: a retener una parte y otra parte pagarse por caja. El Banco lo hace cuando es conveniente para la institución.

Hay algunos vacíos en la Ley que prevé que los empresarios privados deben retener cuando el Banco lo ordena, le comunica y estipula la lista de los deudores. Por ejemplo, no hay sanción si el empresario privado no hace la retención. Sí hay sanción si la hace y no la vierte. En ese caso, la norma previó una multa, pero no previó qué pasa cuando la persona no da cumplimiento a la orden de retención del Banco.

Esto es con relación al artículo 1º de la Ley que es el que define y perfila la institución de futuro.

Si los señores Diputados lo desean, podemos analizar, artículo por artículo, el contenido de la ley.

Algunos de sus artículos son muy importantes porque definen qué puede hacer el Banco en el futuro. Puede captar depósitos, pero en el sistema de ahorro previo. Esto implica que la institución no puede captar nuevos ahorros de público en modalidades de plazo fijo en moneda nacional; recordemos que no podía operar en moneda extranjera desde que se aprobó la Ley Nº 17.523. Tampoco puede abrir cuentas corrientes; inclusive, procedió a cerrar las que ya tenía.

Quedan en el Banco los plazos fijos que estaban constituidos y sus renovaciones; de acuerdo con la ley, los deberá ir disminuyendo en los próximos años. En estos momentos, en general está renovando esas obligaciones a los tenedores de plazos fijos.

Es importante señalar -porque hubo algunas dudas en los primeros tiempos de aplicación de la ley- que siguen vigentes determinadas normas que asignan al Banco recibir, por ejemplo, los depósitos judiciales. Este tipo de depósito proveniente de remates o de ejecuciones se sigue efectuando, por mandato judicial y porque la ley está vigente -y así lo aceptó el Banco Central-, en el Banco Hipotecario del Uruguay.

También continúan en la institución los depósitos en garantía de alquileres a que refiere la ley de arrendamiento.

Por último, sigue en el Banco el Fondo Nacional de Vivienda y Urbanización, que por ley administra bajo mandato del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente.

O sea que el Banco continúa efectuado la captación de depósitos en el sistema de ahorro previo y se agregan algunas operaciones, habilitadas por leyes especiales.

Siguiendo un orden numérico, el artículo 2º refiere a la securitización y factoring de los flujos del Banco Hipotecario, pero hasta la fecha no ha tenido una aplicación práctica.

El artículo 3º establece que el Banco Hipotecario en el futuro -a partir de la vigencia de esta ley, del 3 de enero de 2003- no podrá mantener operaciones de crédito por encima de determinados topes, es decir que no podrá mantener su cartera en riesgo directo y contingente. Hoy en día no tendrían aplicación práctica estos topes de 1.500:000.000 de unidades indexadas o del 75% de la responsabilidad patrimonial mínima porque, evidentemente, hasta la fecha el Banco no ha podido dar nuevos préstamos. Ya ha definido los perfiles de esos nuevos préstamos y tiene estructurada la forma como se van a conceder, pero todavía no ha operado en materia de préstamos individuales, por las razones por todos conocidas.

Si los señores Diputados tienen alguna duda con respecto al artículo 4º, me gustaría que la evacuaran a través de nuestros técnicos. Allí se establece que se contabilizarán en forma separada los activos viejos y los nuevos. Es decir que todo lo que estaba antes de la ley -ya sea inmuebles propiedad del Banco que no tuvieran una hipoteca especial, inmuebles que construyó y tienen compromisos de compra-venta, inmuebles que recibió del ex INVE o de la DINAVI o inmuebles que obtiene a través de la recuperación de créditos- constituyen un activo, que por mandato legal se debe contabilizar en forma separada. Se entiende que también habría que contabilizar en forma separada las pérdidas y ganancias imputables a esos activos.

El artículo 5º señala que el Banco tiene que realizar un proceso de disminución de sus pasivos y que a partir de la fecha de entrada en vigencia de esta ley sólo puede recibir los depósitos de ahorro previo, con las excepciones que ya señalamos. Para ese grupo de trabajo con el Banco Central, la institución ha designado a sus delegados, quienes han realizado su trabajo. Hemos establecido cuáles fueron los puntos en los que el Banco adelantó. Por ejemplo, cerró las cuentas corrientes y las cajas de ahorro están volcadas al sistema de ahorro y préstamo. Esto último significa que las viejas cajas de ahorro reajustable se incorporaron al sistema de ahorro y préstamo y, por lo tanto, hoy no tienen el mismo puntaje de la caja de ahorro para préstamos de vivienda sino uno más restringido, porque en ellas se puede operar, es decir que la persona puede hacer retiros y no está limitada como en la otra, en la que debe mantener el ahorro para seguir con el puntaje.

Como dijimos, permanecen en la cartera del Banco los plazos fijos en moneda nacional y los irá cancelando, en la medida de sus posibilidades, a partir de 2004; se trata, aproximadamente, de US$ 20:000.000 o US$ 21:000.000 de plazo fijo en moneda nacional. Entonces, no quedan ahorros en cuenta corriente, ni en caja de ahorro a la vista en pesos, que es tradicional en todos los bancos.

El artículo 6º va a traer algunas dificultades al Banco en los próximos años. Por eso dijimos que era muy buena la invitación de la Comisión para plantear algunas cosas que están sucediendo al Banco en la aplicación de la ley. Se fija un plazo máximo de 15 años para abatir la totalidad de los pasivos; la ley establece que deberá cancelar mediante el pago todas las obligaciones asumidas por la emisión de títulos, bonos, obligaciones o valores. Es sumamente limitativo el plazo y la explicación más importante es que, por ejemplo, el Banco tenía emitidas obligaciones hipotecarias reajustables a muy largo plazo. La mayoría de las famosas obligaciones hipotecarias reajustables -que se utilizaban, entre otras cosas, como garantía de depósito- tenían vencimiento en 2035 y hasta el año 2046. Entonces, esta limitación del plazo obligaría al Banco a cancelar un pasivo antes del plazo que tenía pactado en esas obligaciones hipotecarias reajustables.

El otro inconveniente de establecer una limitación tan corta en el tiempo para la vida de un banco -como lo son 15 años- es que, evidentemente, restringe también la posibilidad de emitir bonos. A medida que vaya transcurriendo el ejercicio de esta ley, la emisión de títulos -que prácticamente será la única forma que tendrá el Banco de captar fondos en el futuro- se va a ir limitando. A partir de la vigencia de la ley, el Banco tendría 15 años, es decir que hasta el año 2018 podría emitir títulos. Si la ley sigue inamovible, a medida que vayan pasando los años, la posibilidad de emitir títulos que calcen con los préstamos que otorga el Banco -que son

de largo plazo- se va a ir acotando. Pero no solo se va a ir acotando sino que ceñirá al Banco a un único mecanismo, que sería la transferencia de carteras, de créditos, con el inconveniente de que eso redundará en el valor que tendrá la transferencia de esos créditos cuando el que esté dispuesto a adquirir carteras -sea flujos o parte de ellas- sepa que el Banco está limitado en el tiempo con otros recursos.

Por lo tanto, creo que este es uno de los puntos sobre el que habría que meditar. En el futuro, esa limitación de tiempo tendrá impacto sobre el accionar del Banco y consecuencias sobre otros mecanismos de captación de recursos.

El artículo 7º refiere a un fondo de garantía; no merece comentario.

El artículo 8º tiende a crear un mecanismo de complementación y coordinación entre los Bancos. El banco ha nombrado sus delegados; se ha trabajado; se han llevado a cabo numerosas reuniones sobre este tema -hoy no se están realizando- y los trabajos considerados fueron un complemento de la red física de los dos bancos en el interior de la República y de otros servicios, como las tarjetas. No obstante, diríamos que no se ha adelantado en forma contundente sobre este aspecto que preveía la ley.

Sí debemos precisar que el banco ha cumplido y que siempre ha estado presente cuando ha sido convocado para tratar los temas de complementación y de coordinación de actividades con el otro banco.

**SEÑOR PRESIDENTE.- En cuanto a lo que usted mencionaba sobre los plazos del banco para cancelar los compromisos, percibo que hay una preocupación pero no sé si es sobre los que tiene asumidos hoy o a la fecha de la promulgación de esta ley -si se piensa que ese plazo es demasiado limitado- o bien si el problema se genera sobre los plazos que el banco podría contraer en el futuro, teniendo en cuenta que el pago de esos compromisos está acotado en el tiempo.**

Me gustaría que se acotara a este punto.

**SEÑOR CONDE MONTES DE OCA- Yo creo que la preocupación es doble.**

Existían títulos valores emitidos por el banco con plazos superiores a 15 años. De acuerdo con esta norma el banco los tendría que cancelar anticipadamente; me estoy refiriendo a obligaciones anteriores. En este sentido, el caso más importante es el de las obligaciones hipotecarias reajustables, donde hay un volumen de aproximadamente US$ 40:000.000, con plazos que iban más allá del 2040. Precisamente, gran parte de esas obligaciones tienen vencimiento en 2035, 2040 y hasta en 2046; quiere decir que se trata de largos plazos. Esto significaría acotar los plazos que el banco dispone para cancelar esas obligaciones. No existe otro tipo de bonos de tan largo plazo; diríamos que el problema estaría ceñido por lo anterior, precisamente en las obligaciones hipotecarias reajustables, porque el banco tiene emitida una serie de bonos -que el legislador conoce: las famosas H1 y H2- por US$ 80:000.000 y ya ha cancelado el 10% dos veces. Por lo tanto, la emisión original, que prevé amortizaciones anuales facultativas para el banco -pero que ha realizado hasta el momento- se reduce a US$ 64:000.000; y el plazo está dentro del de 15 años. Es decir que allí no habría problemas.

Tampoco los habría con determinados bonos de IPC -quedan algunos- y de unidades reajustables porque los plazos no excederían los 15 años de que estamos hablando. De manera que el problema para atrás, estaría ceñido a las obligaciones hipotecarias.

Ahora bien: el problema hacia el futuro es general; no se trata de una problemática de este año ni del que viene. A medida que vaya transcurriendo el ejercicio de la ley, el banco se verá privado de emitir bonos que requieren de toda la autorización correspondiente. El banco no está autorizado a emitir bonos por sí. Cada vez que decida hacer una emisión, debe solicitar la autorización del Banco Central del Uruguay, del Poder Ejecutivo, a través de un decreto, establecer qué monto va a emitir, con qué tasa de interés, de qué forma se recupera, etcétera. Es decir que todo es autorizado; el banco no dispone libremente una emisión sino que lo hace bajo los controles propios.

Lo que decimos es que a medida que vaya transcurriendo el ejercicio de la ley -desde 2010 en adelante-, si el banco no puede emitir títulos de ese tipo -supongamos que en unidades indexadas- en un plazo de seis o siete

años, nuevamente se le va a producir una dificultad para calzar ese aprovisionamiento de fondos con los plazos para préstamo. Esto no es un problema hoy, pero lo será en el futuro.

El otro problema de fondo es que, evidentemente, a medida que falten pocos años, el banco tendrá que acudir a un solo camino de provisión de fondos que sería la utilización de su cartera hipotecaria. No hay ninguna duda de que el banco la tiene que emplear; pero tampoco debe hacerlo cuando ese sea el único camino para proveerse de fondos porque seguramente el mercado va a responder con una tasa menor para esos créditos. Por eso creo que este es un tema para seguir debatiendo y pensando al respecto porque realmente la situación será grave a futuro.

En cuanto al artículo 9º, pensamos que prácticamente es clave para el Banco Hipotecario del Uruguay de hoy. Hay un banco que hoy existe, vamos a decir "un banco viejo", que está enfrentando un período transitorio, durante un espacio que calculamos no será menor a los tres años, con una serie de compromisos, antes de llegar a ese banco de futuro, especializado en crédito hipotecario individual y con otro funcionamiento. Entonces, el banco de hoy, el que nos toca vivir a nosotros, a ustedes como legisladores; ¿y en qué está? La ley preveía que el banco podrá disponer de un monto de hasta 1.680:000.000 de unidades indexadas para dar cumplimiento a los compromisos vigentes a la fecha de la promulgación de la ley, es decir, al 13 de diciembre de 2002, priorizándose las expresiones de interés. También establecía que los créditos hipotecarios para personas físicas concedidos con posterioridad a la promulgación de esta ley, destinados a venta de inmuebles, también quedarían fuera de las restricciones del monto máximo que se le autorizaba al banco. Creo que esto es lo que marca al banco de hoy: las posibilidades de asignar fondos de hasta 1.680:000.000 de unidades indexadas para los compromisos que ha contraído.

Cuando estuvimos en esta Comisión en octubre del año pasado, se les trajo a los señores Diputados un resumen de lo que estaba comprometido a juicio del banco y sobre eso se está trabajando: sobre aquella misma lista de la que ustedes tienen conocimiento, porque se dejó en este ámbito. Ahí teníamos distintos rubros, obras en ejecución; algunas se han terminado, otras han empezado. Se han terminado aproximadamente 1.500 viviendas y ha entrado una misma cantidad de obras, comprometidas por supuesto.

Esos compromisos más los préstamos individuales destinados a vivienda que quedaron en suspenso después de la problemática bancaria, son los que el banco está ejecutando hoy. Ahí hay obra pública -programas del banco por el sistema clásico de PPT- y privada; cooperativas; préstamos que llamábamos de fomento de la construcción -préstamos a empresarios-; algún cofinanciamiento. Es decir que hay algunos préstamos de carácter privado o público, que figuraban en ese listado que ustedes conocen.

Es notorio que, por razones de disponibilidad, el banco se ha visto obligado a restringir, a enlentecer algunos programas. Lo ha hecho con un acuerdo que se ha firmado recientemente con la Asociación de Promotores Privados de la Construcción en julio de este año, que permite una disminución de la inversión, en forma acordada. Hoy el Banco está invirtiendo aproximadamente US$ 1:500.000 pero evitando verse sujeto a reclamaciones de carácter contractual, multas, etcétera.

Con respecto a las expresiones de interés que sé preocupan a muchos legisladores, tenemos un informe de la División Arquitectura, que da cuenta de cómo se vienen definiendo los parámetros con el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente. Se ha determinado por parte del Directorio que las expresiones de interés constituyen un compromiso del Banco Hipotecario, vigente a la fecha de esta ley, y que como tal deberá ser cumplido.

Me gustaría, luego de finalizar el comentario general de la ley, que se diera la palabra al arquitecto Cirillo para que explique en qué estado está la renegociación y la revisión de los precios de esas expresiones de interés -que estaban pactadas en dólares- con el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente. Reitero que las expresiones de interés son consideradas por el Banco Hipotecario como un compromiso vigente contraído con anterioridad a la ley y que, como tal, deberá cumplirse en la medida, por supuesto, de que el cronograma de nuestros fondos y los del Ministerio lo permitan.

Podemos informar que un grupo de expresiones de interés ya culminó todas las etapas. Es decir los interesados en la adquisición han sido estudiados por el Banco, han sido aceptados y falta solo firmar el préstamo. Otros están culminando esa etapa, por lo que debería haber un cronograma.

El literal B) del artículo 9º es fundamental para la transitoriedad del Banco Hipotecario ya que apunta a que se transforme en deudores hipotecarios una enorme masa de promitentes compradores. Yo diría que entre los cometidos fundamentales del banco de hoy, el número uno es lograr un equilibrio financiero y una situación patrimonial estable. Para ello hay que considerar dos aspectos fundamentales: uno es la recuperación de cartera, que no solo pasa por tratar de cobrar sino por regularizar a una serie de personas que hoy no tienen hipoteca, y, el otro, es el ajuste estructural del Banco para reducir sus costos operativos.

En esta etapa de transición, el Banco Hipotecario tiene que dedicar un enorme esfuerzo a lograr una regularización o una mayor recuperación de cartera -que es prácticamente el único recurso del Banco hoy- y a regularizar la situación de los promitentes compradores. Para esto último el Banco ha tenido el apoyo del legislador, porque la ley de diciembre del año pasado incorpora una serie de medidas que nos ha facilitado enormemente la tarea en lo que respecta a transformar promitentes compradores en deudores hipotecarios.

La ley prevé que todo edificio construido con préstamo del Banco Hipotecario, ya sea en acción directa o coordinada, se puede incorporar a propiedad horizontal por la Ley Nº 14.261. ¿Qué significa esto? Que la propiedad horizontal nace sin necesidad de la habilitación municipal y de algunos requisitos posteriores; la propiedad horizontal nace al principio, con el permiso de construcción, con el plano o proyecto de fraccionamiento horizontal y con el reglamento de copropiedad, además de la evaluación de las unidades por parte Catastro. Esto facilita enormemente la tarea al Banco. Luego de la aprobación de esta ley se han hecho más de cuarenta reglamentos que estaban detenidos por una cosa o por otra. Además, el legislador dio la facilidad de otorgar los reglamentos, a pesar de que exista deuda de contribución inmobiliaria en el complejo o en el edificio de que se trata. Es decir que allí están hechos los esfuerzos.

El Banco Hipotecario también está haciendo un esfuerzo coordinado con la Asociación de Escribanos del Uruguay para lograr financiamiento para el deudor que se ve enfrentado a hacer la escritura. Hoy, cuando se convoca a una persona para hacer la escritura de su unidad, que debería ser el anhelo de todo deudor, se le genera la dificultad del costo de una escritura de compra-venta y de otra de hipoteca. El Banco ha ajustado, en acuerdo con la Asociación de Escribanos del Uruguay, los aranceles aplicables a esa operación y los ha fijado en el mínimo, en el 35% del arancel notarial.

También está estudiando fórmulas alternativas de financiamiento a los deudores como puede ser la determinación de un período en el cual no paguen la cuota del Banco Hipotecario para sí pagar los gastos de escrituración. Me refiero a que, por ejemplo, durante el plazo de un año se alivie al deudor del pago de la cuota del Banco para que enfrente los costos de las escrituras, que para todos son gravosos. Al Banco le interesa tener a ese deudor regularizado y con escritura de préstamo hipotecario.

Luego hay algún otro artículo que hace referencia a las garantías otorgadas al Banco en cuanto a que los bienes gravados con hipoteca a su favor no sean ejecutables hasta tanto la deuda no haya bajado al 50% del valor de tasación. Eso apuntó a una necesidad práctica; a veces el Banco se veía obligado a ejecutar para evitar que un tercero lo hiciera y enfrentaba el problema de que los costos del juicio preferían a su deuda. Creemos que esta es una sana norma -que ya tenía algún antecedente en la Ley Nº 10.976 del Departamento Financiero de la Habitación- que evita que en el futuro se pueda ejecutar un inmueble cuando exista una deuda que pese más que el 50% de su valor. La misma ley prevé que se respeten los derechos anteriores. Es decir que quien haya iniciado una ejecución antes de esta ley, puede continuarla. En el caso de que haya ulteriores gravámenes, sucede lo mismo. Por lo tanto, es una ley que no se aplica a las hipotecas en trámite. Entonces, dejó a salvo las dos excepciones: que se haya iniciado la ejecución y que hubiera una segunda hipoteca o gravamen sobre el inmueble.

Conviene aclarar -porque han surgido algunas críticas desde el punto de vista jurídico- que no se trata de una situación de inembargabilidad sino de inejecutabilidad. Es decir que el segundo deudor podrá trabar las acciones legales, un embargo genérico o específico, pero no podrá ejecutar el inmueble hasta tanto no se haya bajado la deuda a menos del 50% del valor de tasación. Por lo tanto, creemos que tampoco se altera en ese sentido el esquema de la persona.

Los artículos finales hacen referencia a las capitalizaciones, a través de dos partidas -una del año pasado y otra de este año-, que el Banco Hipotecario recibió. Una corresponde a los fondos que el Banco Central le suministró durante el período de crisis bancaria y la otra a compensar el retiro de las cajas de ahorro y cuenta corriente que se efectivizó recién el 30 de junio.

El último artículo de la ley es claro y refiere a que los bancos oficiales aceptarán los certificados de depósitos reprogramados como parte de pago de deudas de las personas o para la adquisición de inmuebles por su valor nominal. Es decir que pueden ser utilizados como parte de pago de alguno de los inmuebles que tiene el Banco Hipotecario.

Más adelante podemos considerar las gestiones que se están llevando adelante en materia de morosidad y alguna nueva reglamentación del Banco.

Con esto finalizo la consideración general de la ley y de su aplicación por parte del Banco Hipotecario. Hoy concurrimos con un panel de personas que ha estado trabajando en esto, y si hay algunas dudas, con gusto las aclararemos.

Finalmente, si el señor Presidente así lo dispone, sería bueno conceder el uso de la palabra al arquitecto Cirillo, que es quien tiene a su cargo la negociación con el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente para la puesta en práctica de las llamadas expresiones de interés, que el legislador priorizó en ese artículo de la ley. Él podrá brindar un panorama más claro.

**SEÑOR CIRILLO.- Tendría que hacer una breve síntesis respecto a cómo se plantean las expresiones de interés a través de un convenio que surgió en 1997 entre el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente y el Banco Hipotecario del Uruguay.**

El objetivo de ese convenio fue atender la demanda de aquellas familias cuyos ingresos estaban entre 31 unidades reajustables y 54 unidades reajustables. Por ese motivo los programas se dividen en nivel uno y nivel dos.

El convenio previó un llamado para todo el país, atendiendo la totalidad de los departamentos; se hicieron 36 llamados y se recibieron ofertas por 34. De acuerdo con las condiciones del llamado el programa era llave en mano, es decir, que incluía terrenos y leyes sociales, de acuerdo con la Ley Nº 14.411.

Una vez definidas las ofertas el proceso fue considerado por el Ministerio y por el Banco Hipotecario; me refiero a lo realizado por la Comisión Técnica que había hecho la preselección.

Lo importante del programa es que la gente estuvo presente desde el momento de la preselección a efectos de llegar hasta el último momento del otorgamiento del préstamo hipotecario. El Ministerio, de acuerdo con sus listas en todo el país, realizó las postulaciones sobre los planos seleccionados para cada localidad; una vez hechas las postulaciones, esas listas pasaron al Banco Hipotecario para estudiar si esas personas eran sujeto de crédito, o no.

Como decía, esto fue un llamado realizado en 1997; hubo largos procesos y modificaciones -inclusive del primer convenio-, algunas en 2000 y otras en 2001, atento a las dificultades que se planteaban, fundamentalmente, para la disponibilidad de los recursos dado que estos se componen por el 5% de ahorro previo, el 42% de subsidio y el resto de préstamo hipotecario.

El convenio vigente, de 2001, tenía previsto una inversión por parte del Banco Hipotecario. Hoy, por razones obvias, eso no se puede encarar.

También hubo un problema de descalce, de utilización de diversas monedas, que traía aparejado otros inconvenientes respecto a la financiación y a la rentabilidad de la inversión.

Es así que a la fecha, y atento a que a partir de la Resolución Presidencial Nº 1181 que establece que cualquier Programa que vaya a iniciar el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente se tendrá que pesificar de acuerdo con los valores del dólar al 28 de febrero de 2002, se comenzó con una serie de negociaciones a efectos de poder viabilizar este programa desde el punto de vista financiero y de la inversión, atento a los descalces que había.

Una de las primeras medidas fue considerar esa Resolución Presidencial, que establecía pesificar el 85% del valor de la inversión con el valor del dólar a $ 15, en el mes de febrero.

No obstante, a nosotros eso nos estaba generando algunas dificultades en el costo final del producto. Hoy, estamos planteando -hay consenso entre el Ministerio, los representantes de las empresas a través de la Cámara de la Construcción y los delegados del Banco- una fórmula de pesificación total. A partir de febrero de 2002 los precios se regulen, como en cualquier obra pública, a través el índice de costo de construcción.

No obstante, en la integración de los precios, que contienen una parte de ahorro previo, una parte de subsidio y un préstamo hipotecario, existe un desplazamiento en cuanto al costo final y al costo de la unidad inicial. Eso lo tenemos resuelto -en cierta medida- en el actual convenio, en el que se prevé que ese descalce, ese mayor costo, sea absorbido por el Fondo Nacional de Viviendas.

Estamos hablando de Programas que en valores constantes significan, para una unidad del nivel uno de subsidio -dos dormitorios; aproximadamente 45 metros cuadrados-, entre 1.850 unidades reajustables y 2.210 unidades reajustables.

Como el precio final va a tener un ajuste por el índice de construcción, esa situación deficitaria tendría que ser absorbida -por lo menos está previsto así en el convenio- por el Fondo Nacional de Vivienda. Además, los pliegos establecen una condición respecto a que el préstamo hipotecario a otorgar por el Banco tendrá una partida adicional a absorber por el beneficiario, del orden del 5%.

Pero a efectos de concretar esta negociación con números que resulten mucho más claro para los señores Diputados, este ajuste de precios significa en dólares una reducción del 30%. Si hacemos un corte y nos referimos a una fecha en concreto, febrero de 2003 -que es la que estamos analizando-, una propuesta de $ 50:000.000 -aproximadamente- para cincuenta viviendas se verá reducida a $ 35:000.000.

Esa es la situación en la que hoy hay consenso entre los actores financieros, es decir, la Cámara de la Construcción, el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente y el Banco Hipotecario del Uruguay.

Al inicio de mi exposición decía que la gente siempre estuvo presente, desde las postulaciones hasta este momento, es decir, quienes abrieron una cuenta, quienes fueron estudiados como sujetos de crédito, y que recibieron un boleto de subsidio, que está endosado en el caso de cuatro programas que ya se encuentran en el Banco. Esta gente no está en este tipo de negociaciones porque hoy sería absurdo, después de tanto tiempo, entrar a negociar un cambio en los costos de las unidades para el usuario.

Hoy, el Ministerio, que también tiene sus dificultades, ha planteado una nueva reducción, que está a estudio, pero sobre la cual no puedo hacer ningún planteamiento definitivo.

Lo que sí es concreto es que aquel viejo programa que estaba cotizado en dólares ahora se va a pesificar a febrero y de ahí en adelante las obras se liquidan con el índice de construcción. ¿Cuánto significa eso? Es una reducción del 30% en valores en dólares.

**SEÑORA TOPOLANSKY.- Quiero hacer una aclaración de perogrullo. Nosotros no votamos esta ley de fortalecimiento del Banco Hipotecario; precisamente, uno de los artículos que nos preocupó fue el 6o. porque veíamos que el Banco desaparecía en quince años. Ahora ya está la ley y está vigente y no sé qué grado de iniciativa puede tener el Poder Legislativo para realizar algunas modificaciones. Eso se verá.**

Nos preocupan dos puntos fundamentales. Uno tiene que ver con la situación patrimonial del Banco y otro con la reestructura.

Quisiéramos tener algunos números en relación con el retorno de cartera que se viene haciendo y la recaudación de algunos servicios de amortizaciones y cancelaciones, ya que hubo planes de cancelación que, en general, han sido bastante positivos para la gente, según los datos que hemos obtenido. También tenemos interés en conocer el porcentaje de morosidad del Banco.

En ocasión de la Rendición de Cuentas se dijo que el Banco no estaba pagando al BROU los intereses por las transferencias de los plazos fijos. Formulamos la pregunta correspondiente al Ministro de Economía y Finanzas quien nos dijo que era así; sin embargo, quisiéramos que se ampliara este punto porque no tenemos

claro cómo se van a pagar esos plazos fijos que se transfirieron al Banco de la República Oriental del Uruguay, si se han transferido también las partidas. No tenemos claro eso.

Otra cosa que queremos saber es cómo se seleccionan las obras para continuar con su construcción. Tenemos entendido que se medían por el avance de obra, terminando primero las que tenían más de un 60% de avance de obra. Queremos verificar si esa información que tenemos es real.

En relación con la reestructura, tenemos más incertidumbres que otra cosa. Preguntamos a las autoridades del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente y del Banco República si iban a recibir funcionarios excedentes del Banco Hipotecario y en qué cantidad, pero nadie tiene una respuesta precisa sobre a dónde irían, quién pagaría sus sueldos y cómo jugaría eso en la Caja Bancaria, que tendrá una reestructura. El Ministro de Vivienda, Territorio y Medio Ambiente nos planteaba una dificultad: que podía llegar a tener funcionarios con salarios muy diferentes en el caso de que excedentarios del Banco pasaran a su Ministerio.

Esos son algunos de los problemas de la reestructura sobre los que nosotros quisiéramos tener información para saber exactamente cómo quedarían y qué hay adelantado, porque no hay datos por ningún lado, al menos a nuestro alcance.

También queremos saber si es cierto que se trata de jubilar gente von más de sesenta años de edad con causal jubilatoria.

Nuestra preocupación tiene dos patas: la situación patrimonial del Banco -ya que, por todos lados, nos llega información en cuanto a que sigue siendo comprometida- y cómo se está implementando la reestructura, porque eso afecta otra cantidad de organismos del Estado.

Y, bueno, queremos saber qué Banco va quedando; entre ese Banco viejo -cuya contabilidad discutimos en ocasión de tratarse el proyecto de ley- y el Banco nuevo, en lo personal, me faltan elementos para darme cuenta hacia dónde vamos.

**SEÑOR CONDE MONTES DE OCA.- Al 30 de junio de 2003, el Banco tiene un patrimonio de US$ 100:000.000; su patrimonio positivo es de US$ 100:000.000. Las explicaciones del caso las brindará el área contable.**

En cuanto a la evolución de la recuperación de carteras del Banco Hipotecario del Uruguay, podemos señalar que durante el año 2003 la recaudación del Banco ha estado entre US$ 6:000.000 y US$ 7:000.000 mensuales, de los cuales una parte corresponde a la recaudación de servicios normales y la otra a los planes de cancelación anticipada con bonificaciones. En algunos meses esa cancelación anticipada tuvo un valor muy importante; por ejemplo, en junio, cuando terminaron las bonificaciones, el Banco tuvo una recaudación sumamente importante que superó los US$ 10:000.000 porque hubo más de US$ 4:000.000 por cancelaciones anticipadas. De todos modos, lo normal es que haya una cancelación anticipada del entorno de US$ 1:000.000 o un poco más. Posteriormente, los contadores Bueno o Barrella, quienes son responsables del área correspondiente del Banco, podrán brindar mayores explicaciones.

En cuanto a la reestructura, desde el punto de vista personal, el Banco ha adelantado algunas cosas. Por un Decreto del Poder Ejecutivo de comienzos de este año hubo una norma aplicable a los bancos oficiales que estableció el retiro obligatorio a los sesenta años; es de decir que de sesenta y cinco años se bajó a sesenta. Ello motivó que una serie de personas que tenían esa edad se retirara. Esa es la primera parte de las normas que se están aplicando.

Además, a través de un convenio firmado con la Asociación de Empleados Bancarios del Uruguay, se está procesando en estos momentos un ajuste en la plantilla del Banco Hipotecario del Uruguay que es de quinientas personas, de las cuales algunas ya han salido a través de un sistema, diría, de prejubilación.

O sea, la persona que al 28 de febrero de 2005 tenga cumplidos sesenta años y tenga causal jubilatoria, ya se retiró, hace muy poco tiempo, en julio de este año, y sigue percibiendo sus haberes hasta tanto se jubile y efectuando sus aportes al sistema bancario hasta llegar al otorgamiento de la jubilación. Allí se fueron unas

decenas de personas; no recuerdo bien si son aproximadamente setenta. Es decir que se posibilitó el retiro de personas.

En estos días se está procesando la incorporación por parte del Banco Central de treinta y nueve funcionarios del Banco Hipotecario a través de un sistema de redistribución que tiene como requisito la realización por parte del Banco Central de una serie de prueba y la aplicación de algunos criterios; prácticamente, se estuvieron terminando los trámites en el día de ayer para que esas personas sean distribuidas en el Banco Central del Uruguay. Ha sido realizado con el consentimiento de ellos, es decir que no es un traslado regulado sino voluntario del propio funcionario del Banco Hipotecario.

Estamos a la espera de concretar con los demás Bancos oficiales el traslado de ciento cincuenta funcionarios: alrededor de ciento diez al BROU y aproximadamente cuarenta o cincuenta al Banco de Seguros del Estado; se está adelantando en esto, todavía no está concluido.

El sistema con los demás bancos sería como el del Banco Central: régimen de redistribución.

Un núcleo de aproximadamente trescientos funcionarios serían destinados a prestar funciones en organismos como el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente o la Dirección General Impositiva, sin perjuicio de que se ha recibido el pedido de algún otro organismo para procesar la incorporación de algún número de funcionarios. En principio, casi la totalidad del grupo iría para el Ministerio de Vivienda y la DGI en régimen de comisión para prestación de funciones, lo que significa que el funcionario sigue perteneciendo al BHU, sigue teniendo la remuneración acorde al carácter de funcionario del BHU, sigue aportando dentro del sistema de pasividades de la Caja bancaria y es destinado a prestar funciones en comisión en esos organismos.

Esto es a grandes rasgos el estado en el que se está procesando ese ajuste estructural.

**SEÑORA TOPOLANSKY.- Quisiera saber cómo incide esto en las economías del Banco. ¿El Banco dejaría de pagar los salarios de los funcionarios redistribuidos a otros Bancos estatales, no el de los que van en comisión? Me interesa entender bien este concepto.**

**SEÑORA BARREIRO.- Me llamó la atención que al 28 de febrero de 2005 quinientas personas cumplirían sesenta años y tendrían causal jubilatoria. Según entendí, ellos ya se retiraron en el mes de julio, siguen percibiendo sus haberes hasta jubilarse y pagando sus aportes. Esto no reduce los gastos del Banco. Además, creo que hay muchas cosas para hacer y que estas personas podrían trabajar. Quisiera saber si entendí bien.**

Por otra parte, recientemente recibimos al Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente para abordar un caso de notoriedad, y sabemos que hay un Edil departamental que consiguió mágicamente una cantidad de viviendas. Entonces, si todo el cuerpo del Banco no puede detectar viviendas vacías a efectos de ser utilizadas en casos de emergencia como este, esas personas mencionadas podrían abocarse para hacer ese tipo de trabajo.

**SEÑOR CONDES MONTES DE OCA.- El total de empleados del banco es de quinientas personas; dentro de ellas un núcleo de aproximadamente setenta personas estaría en el grupo que cumpliría sesenta años con causal jubilatoria al 28 de febrero de 2005.**

**SEÑOR RIVEROS.- Se ha referido que en determinado momento el Banco dio ciertas facilidades para la cancelación anticipada de adeudos y demás. Precisamente, llegará al Banco un pedido de información -sobre el que ahora voy a alcanzar una copia- preguntando por qué ese sistema no se ha extendido; creo que fue cancelado en el mes de junio del año pasado. Pensamos que para el Banco sería beneficioso que se extendiera ese sistema, sobre todo, para liquidar restos de deudas de buenos pagadores, o restos de los famosos colgamentos, ya que después que la gente pagó toda su deuda le queda todavía el colgamento.**

Pregunto si el Banco no piensa dar alguna facilidad para hacer caja más rápidamente y, a su vez, beneficiar a los deudores que hasta ahora han sido buenos pagadores.

**SEÑOR CARDOZO FERREIRA.- En cuanto a los setenta funcionarios que mencionó el Vicepresidente no me queda claro qué diferencia hay entre esa prejubilación y el hecho de que sigan siendo funcionarios en cuanto a costos para el Banco.**

Además, concretamente, ¿con qué personal se queda el Banco para seguir funcionando en esta reestructura? ¿Qué exigencias tiene el Banco Central para tomar funcionarios del BHU? Es decir, ¿qué funcionarios del BHU pueden ir al Banco Central? ¿Se decide según el criterio del Banco Central o del Banco Hipotecario?

**SEÑOR CONDE MONTES DE OCA.- El Director Soria referirá a las cifras sobre el personal porque él es quien trabaja más en eso.**

En cuanto a lo que pregunta el Diputado Riverós, aclaro que el plazo terminó el 30 de junio, que el Banco está estudiando un nuevo sistema de bonificaciones, que en parte seguramente va a tomar las soluciones vigentes, pero que puede traer algunas innovaciones. Es idea del Banco establecer nuevamente bonificaciones generales; con seguridad, a partir del próximo mes, porque en este discutiremos el nuevo sistema. Diría que estaríamos en condiciones de mantener un sistema que, muchas veces, ha servido como premio a buenos pagadores y, a su vez, al Banco le ha dado magníficos resultados en momentos de enorme dificultad, ya que a través de ese régimen, pudo realizar recaudaciones que le permitieron mantener el equilibrio.

En el año 2002 ese régimen permitió recaudar US$ 70:000.000, que es mucho dinero, sobre todo, teniendo en cuenta el año de la crisis bancaria. En lo que va de este año, se ha recaudado aproximadamente US$ 15:000.000. Por eso creemos que, en general, este sistema tiene excelentes resultados para ambas partes: premia al deudor, que a veces obtiene una buena bonificación y el Banco tiene una recaudación más ágil de su cartera.

En lo que respecta al pedido del señor Diputado Cardozo Ferreira, el Director Soria va a explicar la forma operativa con el Banco Central.

**SEÑOR SORIA.- En primer lugar, vamos a hablar de cifras para simplificar lo relativo a la reestructura de personal.**

En los primeros días de marzo de 2003 el Banco Hipotecario contaba en su planilla con 1.255 funcionarios. Esa fue la cifra que tomamos como punto de partida, porque el Banco tiene una reducción normal de funcionarios ya que algunos se amparan a la jubilación por edad.

Como decía, partimos de 1.255 funcionarios y fijamos como meta para la estructura del Banco nuevo, 750 empleados. Por lo tanto, teníamos que bajar en 500 la cantidad de funcionarios. De esa meta, alrededor de 150 personas se han retirado por la vía de la jubilación, de la jubilación anticipada a los 60 años, de la prejubilación -son todos aquellos que tienen 58 años o van a tener 60 al 28 de febrero de 2005- o del incentivo, que consistía en cobrar 24 sueldos a cobrar en 36 cuotas mensuales. Insisto: por estas vías se ha reducido en alrededor de 150 funcionarios la cantidad de personal. Entonces, habría que redistribuir en el resto del Estado a aproximadamente 350 funcionarios.

Esta semana recibimos la solicitud del Banco Central de 39 funcionarios, que por motivación propia participaron de un llamado a concurso efectuado por esa institución. Por este motivo, el Banco Central nos solicitó, en función de sus definiciones por perfil, los funcionarios con nombre, apellido, grado y escalafón. Esa transferencia al Banco Central se hará efectiva no a través del pase en comisión sino de la redistribución. El Banco Hipotecario resolvió aceptar el planteo del Banco Central y priorizar la conformidad del funcionario en pasar a esa institución, pero en función de que algunos de esos funcionarios tienen trabajos pendientes solicitamos al Banco Central y acordamos con los funcionarios que los 39 trabajadores no sean trasladados al mismo tiempo. Está previsto que en un plazo máximo de 45 días todos los funcionarios solicitados estén trabajando en el Banco Central. En el día de ayer, 10 funcionarios fueron declarados excedentarios, con su conformidad y con la resolución de Directorio.

Los restantes funcionarios -aproximadamente 350 menos lo que van a ser enviados al Banco Central- se van a incorporar a los distintos Bancos -de la República, de Previsión Social y de Seguros del Estado- y a algún

Ministerio, como el de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, que ya ha manifestado su interés en ellos, ya sea a través de la redistribución o de la de prestación de servicio. Todavía faltan las definiciones con los otros bancos. Sobre este tema estamos trabajando, con muy buena disposición y acercamiento, con el sindicato del Banco Hipotecario.

**SEÑOR MOREIRA GRAÑA.- Quiero hacer una puntualización porque me parece que todavía no quedó claro dónde disminuye el porcentaje del Banco en cuanto a los pagos mensuales de retribución del personal.**

Son 150 los funcionarios que se van a distribuir en comisión de servicio entre la DGI y el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente. Esos funcionarios van a percibir su salario de Rentas Generales. Aquí es donde el Banco va a disminuir el porcentaje mensual de egresos por salarios. Esas personas van a seguir siendo funcionarios del Banco, pero estarán en comisión de servicios en esos organismos.

**SEÑORA TOPOLANSKY.- No me quedó claro si son 150 funcionarios o 300 los que va pasar al Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente y a la DGI.**

Por otra parte, según entendí, mientras dure el pase en comisión los salarios y la carga social estarán a cargo de Rentas Generales, por lo que no aparecerían en la contabilidad del Banco; quisiera que se me aclarara cómo sería el mecanismo.

A través de un proceso llegaríamos a una plantilla de 750 funcionarios, lo que se adaptaría al cumplimiento de la nueva ley que rige al Banco. Ahora bien, en tanto estos 150 funcionarios -pagados por Rentas Generales- están en pase en comisión, y ésta es de ida y vuelta, ellos en algún momento podrían volver al Banco; me gustaría que también explicaran un poco más eso.

**SEÑOR SORIA.- Como dije al principio, las cifras de un banco al otro pueden modificarse, como también pueden cambiar las de pase a un Ministerio o a otro ente. Por eso manejé la cantidad inicial de 1.250 funcionarios, de quedarnos con 750 y de bajar el presupuesto del Banco en 500 trabajadores. A la fecha podemos decir que hay 150 que se han jubilado, se han amparado al régimen jubilatorio o se han ido por incentivo. Por lo tanto, nos quedan 350 funcionarios, que serán redistribuidos en bancos y en otros entes del Estado.**

En cuanto a los costos, el que se jubiló, naturalmente no lo paga más el presupuesto del Banco sino la Caja Bancaria. El prejubilado sigue cobrando momentáneamente por el Banco, pero sin duda bajamos los costos operativos, porque son personas que no están en la institución. El funcionario que se fue incentivado cobrará 24 salarios en 36 cuotas mensuales, por lo que también bajamos el costo operativo. Los trabajadores que pasen a los bancos y sean declarados excedentarios, serán absorbidos por los costos de esas instituciones, pero no perderán los derechos que adquirieron en el Banco Hipotecario. En el momento en el que pasen al Banco Central o a otros bancos, serán absorbidos con los costos al nuevo destino.

Naturalmente que los compromisos asumidos en el período en el que se está haciendo la prestación de servicios no los paga el Banco Hipotecario del Uruguay, sino Rentas Generales.

En definitiva, ese es el menú que tenemos en cuanto a reducción de personal y de costos operativos. Todavía no podemos tener las cifras exactas; me gustaría más que se manejara el volumen total que es más fácil de entender.

**SEÑOR PÉREZ.- Quisiera aterrizar en el tema de los 70 prejubilados: ¿perciben sueldos por parte del Banco Hipotecario del Uruguay?**

**SEÑOR SORIA.- Sí.**

**SEÑOR PÉREZ.- ¿Y dónde se opera la disminución para el Banco Hipotecario si personas de 58 o 57 años y medio a 60 no trabajan en el organismo?**

**SEÑOR SORIA.- En los gastos operativos. Además, sin duda alguna -esto también fue consensuado con AEBU y con el sindicato del Banco Hipotecario-, eso ayudaba a una mejor redistribución del total de los 500 funcionarios. Por ese motivo el sindicato fue el primero en aceptar el planteo.**

Naturalmente, es poco lo que bajamos en los costos porque, en realidad, les seguimos pagando el sueldo; como decía, sí disminuimos los gastos operativos.

**SEÑOR PÉREZ.- Si me permite: ¿los gastos operativos no son prácticamente ridículos?**

**SEÑOR SORIA.- Depende del ángulo desde el que se los mida y con qué se los compare. Seguramente, si consideramos solamente los gastos operativos en el contexto del presupuesto del banco, podríamos tener una lectura diferente a la que obtendríamos si tenemos en cuenta el punto de vista humano; me refiero a la redistribución del personal. Más que nada, esto ayuda a solucionar el problema de los 350 funcionarios que teníamos que redistribuir.**

**SEÑOR BUZETTA.- Voy a tratar de ser lo más concreto posible.**

Hablamos de 500 funcionarios que se tienen que ir de la plantilla del banco. La primera instancia se compone de 150 personas entre las cuales hay una tanda significativa de jubilados por tener los 60 años cumplidos o por irlos cumpliendo en el interín. Esto se ha ido operando desde que hicimos el relevamiento el día 13 de ese mes, cuando eran 1.255 funcionarios.

Después tenemos los funcionarios que han sido incentivados. Se trata de personas que no tenían causal jubilatoria ni la iban a tener a febrero de 2005. Con esta gente el ahorro radica en lo siguiente. Nosotros le pagamos 24 sueldos en 36 meses, pero dejamos de aportar a la Caja Bancaria. En consecuencia, en esos casos el ahorro es del orden del 50% de lo que se estaría pagando por esos funcionarios.

Luego, tenemos una tercera figura, la del prejubilado, en la que entraron alrededor de 40 funcionarios.

Finalmente, la cuarta figura es la de los excedentarios: personas de más de 60 años que pasan a la Oficina Nacional del Servicio Civil. En las dos últimas figuras, los de más de 60 años y los que van a cumplir esa edad al 2005, los fondos que suman US$ 110.000 vienen de Rentas Generales. Es decir que los cobran por caja en el banco pero, como dije, la transferencia mensual por US$ 110.000 proviene de Rentas Generales. Reitero: esto es para esos más de 80 funcionarios prejubilados y excedentarios. Entonces, el ahorro está en los jubilados y en los retiros incentivados en los que, como expresé, el ahorro es de un 50%.

En cuanto al resto de los funcionarios, los que se trasladan a la banca privada, al Banco de la República Oriental del Uruguay, al Banco de Seguros del Estado o al Banco Central del Uruguay pasan a sus plantillas y desaparecen de los costos del Banco Hipotecario. Para los que pasan en comisión de servicios, se establece la fecha límite del 28 de febrero de 2005, que es lo que dice el convenio suscrito el día 2 de mayo entre AEBU, el Ministerio de Economía y Finanzas, la Oficina de Planeamiento y Presupuesto y el Banco Hipotecario del Uruguay. Ya se han hecho las previsiones según las cuales muchos funcionarios van a volver al Banco Hipotecario del Uruguay.

**SEÑOR PÉREZ.- Quisiera dejar una constancia.**

En definitiva tenemos 70 u 80 funcionarios de 58 años, con una vida útil importante por delante, cobrando su sueldo en sus domicilios; y no importa que haya habido un acuerdo con AEBU o con quien fuera. En definitiva, el resultado fue ese.

**SEÑORA BARREIRO.- En cuanto a los retiros incentivados, aquí se habló de algunos casos, no sé cuántos son. Quisiera saber si dentro de ellos había cargos gerenciales con causal jubilatoria.**

**SEÑOR BUZETTA.- Dentro de los retiros incentivados estaba desde el gerente general hasta oficiales: ninguno de ellos tenía causal jubilatoria porque de haberla tenido, no se podrían haber acogido a ese beneficio.**

**SEÑOR MÁSPOLI.- Como estamos en plano de dejar constancias quisiera decir lo siguiente.**

Creo que ha sido muy prolijo, profundo y detallado el procedimiento utilizado por el señor Presidente en la implementación de la ley. Lo que él ha expresado se condice con el espíritu de la resolución de la Cámara cuando se votó esa norma: darle una chance y una alternativa al Banco Hipotecario para que pudiera seguir adelante con sus actividades en el Uruguay. De hecho, más allá de los avisos o de las alertas que en el momento se dieron en el seno de la Cámara en cuanto a la destrucción del banco, la expulsión de los funcionarios etcétera, por suerte y por obra del Directorio del Banco, de las gerencias y de sus funcionarios, esas cuestiones no han sucedido. Precisamente todos, en conjunto, con las camisas arremangadas, fueron buscando la salida.

En este momento estamos hablando de las definiciones en torno a los funcionarios, casi por curiosidad porque, en definitiva, como expresé, el Directorio del banco, la gerencia y los propios funcionarios han ido encontrando la salida, la cual ha sido de consenso y de acuerdo.

En este tipo de negociaciones siempre hay que transar, ceder en algo y buscar el punto de encuentro.

En ese espíritu y en el acuerdo de tener en cuenta los puntos de vista de todos, es que se ha llegado a esta solución. Me parece perfecto el acuerdo al que se ha llegado en cuanto a que estos 70 funcionarios tengan esa salida en lugar de ser echados porque, ¿cuál es la otra solución? Mi abuelita me explicó hace muchos años que comer gofio y chiflar al mismo tiempo era muy difícil, lo que una vez más queda demostrado. Por lo cual, los felicito. Tomo cuenta del camino que se ha seguido en acuerdo con todos los intervinientes: AEBU, funcionarios y jerarquías del Banco. Creo que se ha encontrado una solución razonable y posible. Las deseables serían muchas, pero de las posibles, quizás esta sea la más razonable.

**SEÑOR PRESIDENTE.- Uno de los mecanismos establecidos en la ley es el proceso de securitización de las carteras. Antes de que el Parlamento aprobara esta ley, el Banco Hipotecario estaba en proceso de negociación con algunas instituciones -inclusive antes de la crisis bancaria- para la venta de carteras. Quisiera saber si ha habido negociaciones. Por lo que entendí de la exposición del señor Conde Montes de Oca, no se ha concretado ningún negocio de venta de carteras, de securitización. De cualquier manera, quisiera que se respondiera concretamente si se ha concretado algún negocio de venta de carteras a alguna institución o de venta de flujos de caja del Banco. Si no es así, quisiera conocer los motivos por los que no se ha hecho.**

**SEÑOR CONDE MONTES DE OCA.- Creo que de mi exposición surgió que en el momento no existe en trámite ninguna operación de securitización de créditos o de securitización factoring de los flujos de esas carteras. No ha existido porque el mercado está transitando una situación muy difícil y la emisión de títulos o valores expresados en Unidades Reajustables, como gran parte de la cartera del Banco Hipotecario, sería de muy difícil colocación.**

Las operaciones que hubo en trámite, que tuvieron acuerdo pero que no se concretaron en los plazos que el Banco Hipotecario había establecido, quedaron sin efecto. No existen en el momento negociaciones para establecer cesión de flujos de cartera del Banco ni operaciones de cesiones de crédito a través del sistema de securitización que establece la ley. Esto no quiere decir que no se considere -por lo menos en lo personal y creo representar a la voluntad mayoritaria del Directorio- la posibilidad de acudir a esos mecanismos, porque creemos que estamos encaminados, por la misma ley, a la búsqueda de soluciones a través de la disposición de esas carteras. Esto va a ser necesario para que el Banco del futuro pueda contar con recursos, pero hoy no existe en trámite ninguna operación de ese tipo.

**SEÑORA BARREIRO.- En el día de ayer me alcanzaron el plan de negocios del Banco Hipotecario, elaborado sobre la base de una cantidad de insumos. Entre los insumos hay un informe de consultores del Banco Mundial, que puede explicar muchas cosas que a uno no le quedan claras.**

Hablando del fideicomiso, que es uno de los elementos que se establece como instrumento posible, dice al final: "Eliminaría las limitaciones vigentes en cuanto a los créditos que el Banco puede securitizar, ya que podrán serlo todo tipo de créditos o de cualquier flujo futuro de fondos". No sé si pueden explicar algo al

respecto. Como es un tema que vamos a considerar próximamente en la Cámara, me gustaría saber qué incidencia puede tener la aprobación de este proyecto en la securitización de carteras del Banco Hipotecario.

**SEÑOR CONDE MONTES DE OCA.- No me queda claro a qué documento se refiere la señora Diputada Barreiro. El Banco no ha aprobado ningún plan de negocios. Existen borradores de planes de negocio que están sufriendo ajustes y no han sido todavía elevados al Directorio. Es decir que el Directorio todavía no los ha considerado.**

La incidencia del fideicomiso en la acción del Banco no la puedo saber porque no tengo un texto definitivo del proyecto de ley de fideicomiso; inclusive no sé si tiene media sanción de una de las Cámaras o si fue solo aprobado en Comisión. Por lo tanto, es muy difícil prever la incidencia que podría tener. La idea es que el fideicomiso es un vehículo distinto al que existe hoy, que es el fondo cerrado de inversión de créditos. El esquema de la ley hoy es la transferencia a un fondo cerrado, regulado por una ley vigente en el país sobre los créditos, que es el que emite. Ese es el esquema vigente, que se ajusta a este artículo 2º de la ley -que modifica el artículo 37 de la Ley Nº 16.774-, que habilita al Banco a transferir a los fondos de inversión cerrados regulados por la ley, créditos hipotecarios otorgados y que otorgare en concepto de refacción, compraventa y construcción. Ese es el mecanismo legal actual. El Banco puede traspasar ese tipo de crédito relativo a refacción, compraventa y construcción.

Lo único que esta ley amplió respecto a la ley anterior es que no establece moneda; se refiere a que los créditos hipotecarios, sean nominados en UR o en dólares, si tienen como destino refacción, construcción o adquisición de inmuebles, puedan ser incluidos en la masa de créditos a transferir a un fondo cerrado. Pero si la ley a estudio va a traer una modificación de esto, nosotros no estamos en condiciones de saberlo, máxime cuando me aclaran que el proyecto no tiene ni media sanción.

**SEÑOR PRESIDENTE.- Me gustaría profundizar en las inversiones que el Banco está haciendo en este momento. Me refiero a cómo el Banco ha establecido utilizar esos recursos limitados. Nuestra mayor preocupación tiene que ver con cuáles son los mecanismos que han establecido, sobre la base de que se trata de recursos limitados, para darles mayor utilidad.**

**SEÑOR CONDE MONTES DE OCA.- Voy a pedir al arquitecto García Percovich que de una idea de los criterios que el Banco maneja. De cualquier manera, reiteraré lo que ya dije en mi exposición: el Parlamento, y en particular la Comisión, tiene en su poder desde octubre del año pasado un listado de las obras que había en ejecución, de las que estaban comprendidas, de las que se estaban terminando, de las aprobadas y demás. Estamos cumpliendo estrictamente con esa lista que se suministró a las autoridades parlamentarias.**

**SEÑOR GARCÍA PERCOVICH.- Voy a hacer referencia solo a las inversiones en viviendas, pues el Banco tiene otras erogaciones y, al respecto, el contador Bueno tal vez sea la persona más indicada para aclarar cuántos recursos se destinan a costos operativos y a otros gastos.**

Se ha dicho en esta reunión que el Banco está destinando US$ 1:500.000 mensuales para la construcción. La totalidad de ese monto es para compromisos preexistentes, no hay ningún compromiso nuevo realizado con posterioridad a la vigencia de la ley. Hay compromisos pendientes de iniciación, pero no iniciados porque US$ 1:500.000 es una cifra sensiblemente menor a lo que veníamos erogando antes de la crisis bancaria y de la vigencia de la ley, a pesar de la sensible caída producida entre los meses de julio y diciembre.

En materia de inversión en viviendas, hemos acordado una distribución que está basada en los grandes grupos que surgen de los datos históricos: dos tercios para la obra pública y un tercio para la obra privada. A su vez, dentro de la obra privada esa inversión la hemos distribuido entre los préstamos individuales, cooperativas, algún plan de fomento que aún queda en ejecución, y reciclajes. Reitero que esto se hizo en función de los antecedentes históricos.

En estos casos no ha habido negociación porque las partes están aisladas, es decir, los titulares de esos créditos no tienen una representación con la cual negociar. Por lo tanto, intentamos llevar adelante flujos equitativos, reparto proporcional, pago mes a mes, por ejemplo, en un mes intentar terminar todas las obras

de todas las formas de producción antes de comenzar a pagar a otra forma de producción el mes siguiente. Esto se hizo así para tratar de que ese reparto sea equitativo.

Con respecto al US$ 1:000.000 que se destina a la obra pública, hay un convenio firmado con la Cámara de la Construcción y con la Asociación de Promotores Privados del Uruguay -que comienza a regir con las obras de agosto; aún no está vigente pues por ahora está funcionando un reparto proporcional en función de los datos históricos de carácter administrativo, no consensuado, similar al realizado para la obra privada-, a través del cual se asignará a cada obra una cuota para invertir mensualmente, que será la resultante de dividir su presupuesto original -todos actualizados a la misma fecha- dividido entre el plazo contractual original. Es decir, ahí logramos un primer dato que es una inversión lineal -aunque las obras no son lineales tuvimos que simplificar, pues hay obras con diversos avances-, que supuestamente es la prevista en el contrato; el contrato dividido entre su plazo.

Pero como esta inversión lineal sumada también supera el US$ 1:000.000, se ajusta por un coeficiente "K", que es el resultado de dividir US$ 1:000.000 entre esa inversión lineal sumada. Esto da un reparto directamente proporcional para cada empresa.

La señora Diputada Topolansky preguntó si habíamos privilegiado en algún momento determinado grupo de obras, por ejemplo, las que tuvieran más del 60% de inversión. Yo debo contestar que no lo hicimos porque hay un montón de empresas que tienen más de una obra. A veces ocurría que la inversión que les tocaba por esas obras era demasiado reducida como para justificar su avance, es decir que no permitía el ingreso de un subcontrato o se trataba de una obra no dividible, por ejemplo, el rellenado de hormigón. Por lo tanto, preferimos que esas empresas usaran la suma de esos cupos asignándolos de la manera más racional posible, aun cuando eso implicara, en algún mes, el enlentecimiento de alguna obra con mayor avance, pero era la única forma de racionalizar la inversión.

Lo único que se estableció como prioritario en el convenio fue que las empresas que tuvieran más de una obra, y alguna de ellas con más de 90% de avance, no podrían desviar el cupo asignado en esa obra con más del 90% de avance -y en las que llegaran al 90% de avance en las sucesivas revisiones cuatrimestrales de este convenio- hacia otras obras. Obviamente, queremos priorizar y terminar las obras que están llegando al 90% de avance.

Esto con respecto a vivienda. En cuanto al resto de la inversión, es decir, cómo se distribuye el recupero -que hoy es prácticamente nuestra única fuente de ingresos- en otros egresos, sería conveniente que brindara su opinión el contador Bueno.

**SEÑOR RIVEROS.- El arquitecto García Percovich dijo que se distribuyó entre las empresas en forma proporcional. Quisiera saber si se tuvo en cuenta el caso de que el conjunto de las obras de una misma empresa representara aproximadamente un avance de 60%.**

**SEÑOR GARCÍA PERCOVICH.- Lamentablemente, señor Diputado, mandaron los números, es decir, la disponibilidad y la necesidad de que cada obra y empresa contaran con un cupo.**

No hay otra línea de división que la que comenté: precio de toda la obra, actualizado a la fecha del convenio, dividido entre el plazo original. Eso da un monto para cada obra. Y como la suma de esos montos supera el US$ 1:000.000 que tenemos para obra pública, se hace el reparto proporcional.

La única alternativa que puede haber es que si una empresa tiene más de una obra -hecho que ocurre en el Banco en más de un caso-, puede usar su cupo global para alguna de sus obras en circunstancias justificadas, ya sea porque el cupo es pequeño o porque se requiere una inversión no dividible en el tiempo y técnicamente necesita un ingreso global. Esto podrá hacerlo a costa de su propio cupo, es decir, en otras obras en las que pueda enlentecer el trabajo de la inversión. La única excepción son las obras que tienen más del 90% de avance, cuyos recursos y cupos no pueden ser afectados y que, por lo tanto, se priorizan.

En cuanto a las obras que lleguen al 90% de avance en las sucesivas revisiones cuatrimestrales del convenio, también caerán en ese régimen, es decir, que su cupo no podrá ser afectado.

**SEÑOR BUENO.- Con respecto al punto consultado y una pregunta formulada por la señora Diputada Topolansky, diré lo siguiente. Para ubicar los números actuales del Banco y mirarlos en la perspectiva de los antecedentes inmediatos que afectaron esta institución, debo decir que en 2002, en el marco de la inédita crisis financiera, hubo un retiro muy significativo y sostenido en todo el sistema bancario, que afectó seriamente al Banco Hipotecario del Uruguay.**

No es muy conocido en qué medida afectó al BHU con respecto al resto del sistema financiero. Como indicador de medida, podemos decir que los retiros realizados entre enero y julio de 2002 relacionados con los montos de depósitos existentes al 31 de diciembre de 2001 -indicador significativo-, en el Banco Hipotecario representaron alrededor de 27% cuando en el sistema financiero en su totalidad llegó casi al 45%.

Obviamente, esto afectó al Banco como afecta a los bancos de desarrollo o fomento; todos conocemos que en economías que tienen escaso desarrollo en el mercado de capitales y persistentes procesos inflacionarios los bancos se financian con depósitos a plazos relativamente cortos en moneda extranjera y colocan -como en el caso del Banco Hipotecario- a plazos largos y en moneda nacional.

No solo afectó a los bancos de fomento y de desarrollo sino también al resto de la banca porque los encajes no eran suficientes para atender la ola de retiros, porque los depósitos habían que pagarlos en su fecha de finalización y los créditos no necesariamente eran cobrables.

Es decir que hubo una situación de hipertrofia que afectó al Banco al igual que a los demás.

Eso mantuvo, en cierta medida, una prolongación porque actualmente el neto de depósitos y de retiros sigue siendo negativo, a pesar de haber disminuido. Si uno toma en cuenta, por ejemplo, los niveles en que aumentó el dólar en el año 2002 y lo que fue la inflación, obviamente, hubo necesidad de recurrir a los ahorros para mantener el presupuesto. Ese es un contexto importante, cuyos efectos se han prolongado. Lo digo porque uno podría dar los números hoy fríamente y no interpretárselos con este efecto de prolongación.

Otra referencia importante -para analizarla con la recaudación y otras las cifras que la señora Diputada había solicitado-, es que en el Banco Hipotecario la cuota promedio de los deudores hipotecarios unifamiliares, que son unos 47.000, es de $ 2.700; para los promitentes compradores, que son unos 27.500, es de $ 2.000; y la cuota promedio de los deudores, que son unos 3.500, es de US$ 172. No obstante, la morosidad creció significativamente, si tomamos como referencia de enero de 2002 a la fecha. Sería de utilidad tener en cuenta los números en este contexto.

En ese esquema, el banco recurrió al mecanismo de las cancelaciones anticipadas, que resultó muy útil; sin renunciar a la medición de los costos implícitos de ese mecanismo, hubo un momento en que fue necesario tener dinero en la caja porque, a veces, no se podía recibir del Gobierno, de la autoridad monetaria, para atender esa corrida inédita. Se trata de un mecanismo que, como se señaló, se está revisando para actualizar y tiene aspectos positivos y negativos. Hay que cuidar el costo de ese mecanismo para el Banco. Hemos estudiado qué costo significó para el Banco frente a otras opciones de financiamiento. Esto lo vinculo con la preocupación que señalaba el señor Vicepresidente sobre los artículos 6º y 16 y las posibilidades de financiarse que tiene el Banco. Básicamente, el Banco hace sus colocaciones en préstamos en las obras en ejecución y para ello se puede financiar con cuatro fuentes: la recuperación de la propia cartera; la captación de los ahorros para vivienda -es muy importante retomar las colocaciones de crédito individuales de modo que la expectativa de existir una solución crediticia apoye el hecho de que haya ahorros-; la emisión de títulos de largo plazo -los bonos que hoy se mencionaron detalladamente-; y algún otro instrumento que ha sido incorporado a la ley, como la securitización. Es importante que toda esa gama exista de modo que el Banco pueda tener opciones para manejar en forma más adecuada los costos y momentos, de acuerdo con las posibilidades de mercado. Todos estos instrumentos han sido estudiados.

En ese esquema, los números recientes del Banco -es lo que el arquitecto García Percovich informó sobre las erogaciones- muestran que para 2003, en un proceso de reacomodamiento de esos flujos financieros, que no se ha logrado, el total de la recuperación de carteras fue del orden de US$ 55:000.000, de los cuales US$ 13:000.000 eran por cancelaciones anticipadas. Es muy conveniente que se cancelen los colgamentos que, en definitiva, son una parte de reajustes diferidos. Corresponde a una medida que proviene del año 1985

cuando había que reajustar un 112% las cuotas, pero se hizo progresivamente. Luego hubo otras partidas que fueron como soluciones a las dificultades de pago de los deudores.

Asimismo, es muy importante y será considerado en la futura medida, dar prioridad -como se ha hecho hasta ahora- a que se cancelen aquellos préstamos a más largo plazo y más baja tasa de interés porque es lo que, en definitiva, contribuiría a mejorar el perfil económico financiero del Banco, en el marco de este nuevo contexto dado por la ley sobre la que estamos informando a la Comisión. Esas son las cifras.

En cuanto a las erogaciones, se mantuvo el flujo neto de los ahorros; tenemos prácticamente cerrado el mes de agosto y, aunque con cifras preliminares, sería de unos US$ 13:000.000.

Otra partida significativa son las erogaciones en materia de vivienda. En cuanto a los préstamos en función de las disposiciones de la ley, se está analizando cómo se va a operar, pero serían del orden de los US$ 15:000.000.

Después está la cifra de costos operativos; si bien todavía no hubo una reducción importante, se mantiene en niveles que están decreciendo y reflejan la estructura operativa: alcanza unos US$ 22:000.000 en todo el Período por todo concepto.

Esos son los grandes números aunque hay otras partidas menores. Por ejemplo, está el Fondo Nacional de Vivienda que ha tenido un ingreso neto, pero eso lo recibimos y luego lo tenemos que erogar. Entonces, coyunturalmente, puede significar un ingreso o un egreso importante, pero los flujos estructurales, básicamente, están dados por la recuperación de la cartera, la captación de ahorro, las erogaciones para vivienda -tanto para las obras como para los préstamos- y los costos operativos. Esos son los números.

**SEÑOR PRESIDENTE.- ¿A qué período refieren estos números?**

**SEÑOR BUENO.- Corresponden a enero-agosto de 2003.**

**SEÑOR MÁSPOLI.- Es notorio que a partir de enero de 2002 la morosidad tuvo un incremento exponencial, pero a partir de la aplicación de la ley en noviembre o diciembre del año pasado se nos dice que comenzó a bajar. ¿Es así? ¿Hay algún dato, cifra o elemento objetivo para afirmarlo?**

**SEÑOR BUENO.- Hay dos puntos a tener en cuenta en relación a los indicadores. La morosidad de noviembre a mayo no tenido incremento en la parte de deudores y promitentes compradores en UR. Concomitantemente, se ha desarrollado un plan estratégico de abatimiento de la morosidad al que podría referirse el doctor Reyes.**

**SEÑOR CONDE MONTES DE OCA.- Hemos apreciado un mayor retorno en la cartera del Banco en estos últimos meses. No es un aumento muy grande pero sí sostenido, de tal manera que podemos hablar de una cifra próxima al 10% de mejora en la recaudación por servicios normales del Banco Hipotecario.**

Sería oportuno que el doctor Reyes informara sobre los mecanismos que está aplicando el Banco y que le permiten regularizar muchas de sus cuentas que estaban sin proceso de amortización regular y que hoy están siendo encaminadas a una liquidación, a una emisión de cuota en forma estable.

**SEÑOR REYES.- El Directorio aprobó el 28 de enero de este año una propuesta de la Administración que podríamos denominar "Plan Estratégico de Morosidad del 2003", que tomó en consideración las posibilidades operativas de la institución, a la luz de la ley sobre fortalecimiento del Banco que entró en vigencia el 31 de enero de este año.**

A grandes rasgos, lo que se proponía, en primer término, era sincerar la cartera -o sea, la emisión real con respecto a la emisión que se venía realizando-, tomando en consideración que por operativas anteriores -dispuestas por la superioridad a propuesta de la Administración- se hacían acuerdos históricos con los deudores en el marco de sus posibilidades económicas de afrontar pagos mensuales sin que significara la posibilidad de incumplir, es decir que fuera de conformidad con las reales posibilidades del deudor. Esas

operativas se manejaron sobre la base de seis meses. Tenían que hacerse entregas mensuales, iguales, consecutivas, que demostraran antes que nada la vocación de pago y, con posterioridad al cumplimiento de esos seis meses -que en algunas oportunidades y por razones fundadas la Administración prorrogó-, habilitar ya sea la regularización del atraso mediante la condonación de la mora y la indexación de los servicios emitidos a los valores de cada una de las fechas de emisión, difiriéndolo para el final del proceso amortizante -en la interna nuestra se ha llamado "colgamento 3"-, que generaba una tasa de interés del 2% anual, o bien la reestructuración de la deuda, que consiste en comparar la deuda que tiene por todo concepto la cuenta en cuestión con el valor del inmueble, acotándolo al 100% de ese valor y, en consecuencia, dejando la diferencia que resulte en un rubro llamado "partida especial". La operativa preveía que si el deudor cumplía con el nuevo proceso amortizante, a partir del transcurso del primer tercio del nuevo plazo otorgado esa partida se iba rebajando automáticamente hasta concluir dicho proceso amortizante; o sea que con la cancelación de la deuda así reestructurada la cuenta, por todo concepto, quedaba en cero. Es decir, la reestructura de deuda consistía -en blanco y negro- en una quita condicionada al cumplimiento por parte del deudor desde lo convenido para adelante; la quita estaba dimensionada por la comparación entre la deuda y el valor del inmueble.

Ahí se hicieron ciertos distingos también con respecto a los clientes que estando al día veían que su deuda, su cuenta con el Banco, superaba sensiblemente el valor del inmueble. En esos casos la reglamentación previó que se reestructura por el 90% del valor de tasación y el 10% se condonaba en reconocimiento del cumplimiento. Esta última operativa solo se hacía en aquellos casos que se tratara de edificios donde ya se hubiera reestructurado alguna otra cuenta por moroso, dado que en esas operativas los que estaban al día no podían reestructurar.

**SEÑORA TOPOLANSKY.- ¿Quiere decir que se estaría haciendo una retasación de las construcciones del Banco? Porque constantemente nosotros recibimos una cantidad de denuncias sobre patologías de los edificios. A veces tenemos la impresión de que el cliente está pagando por un edificio que no vale ese monto, sumando los años que lo paga.**

Hace un tiempo, antes de que saliera esta ley, la bancada a la que pertenezco había presentado un proyecto que incluía la retasación de los edificios para ir al precio real de las construcciones, habida cuenta de todos esos problemas.

No sé si la operativa que se está explicando -no sabía que se estaba llevando adelante por parte del Banco- implica la retasación. Me interesa que se explique esto.

**SEÑOR REYES.- Como venía explicando, estas son operativas históricas del Banco que comenzaron en el año 1996 y continúan hasta la fecha. Es decir, se tiene que dar determinada circunstancia como, por ejemplo, un atraso en los pagos por parte del deudor, que el atraso sea significativo e imposible de regularizar por parte del deudor, y que la suma adeudada por todo concepto -saldos, colgamentos, servicios atrasados, etcétera- supere el valor de tasación del inmueble, tasación realizada por el área de Arquitectura del Banco. Dicha tasación es hecha a valores del mercado -según lo que establece la reglamentación- y deberá tomarse en consideración no solo el valor del metro cuadrado sino lo que cuesta el metro cuadrado financiado, lo cual significa un incremento de ese valor; no es un valor contado sino financiado. Esa operativa se ha practicado hasta hace pocos meses. Pero, ¿qué significaba para el Banco? Esto implicaba que esos acuerdos de pago de seis meses -a veces prorrogables-, que eran significativos, en cuanto al Banco las cuentas aparecieran como morosas porque la emisión en paralelo de los servicios se hacía prescindiendo de esas entregas. La Administración observó que esos deudores estaban cumpliendo con un compromiso de pago y que si eso no era tomado en consideración la morosidad era mayor de la que realmente existía.**

Recuerdo que el señor Vicepresidente, hace unos meses, mencionó eso en una audición radial; es decir, ¿la morosidad considerada por la emisión o por lo que realmente se ha acordado o está obligado el conjunto de deudores con el Banco?

Entonces, por un lado, está el sinceramiento de la cartera en cuanto a las emisiones tomando en consideración estas partidas convenidas con los deudores.

**SEÑOR PRESIDENTE.- Las entregas a cuenta.**

**SEÑOR REYES.- Efectivamente; las entregas a cuenta no estaban imputadas porque estaban en proceso. El individuo tenía que demostrarlo y, finalizado eso, las entregas se imputaban a los atrasos existentes, habilitando la operación que se había acordado, ya fuera la reestructura de deuda o la creación de un "colgamento 3". Mientras tanto, la cuenta aparecía como morosa. Inclusive, esa propuesta está en vías de instrumentación por el área de Informática del Banco a fin de sincerar la cartera.**

Paralelamente, otras de las medidas que se propuso en ese plan estratégico fue el incremento de las gestiones en cuanto a su calidad y cantidad, habida cuenta de la experiencia y de las dificultades del mercado. Ya en el año 1998 integramos una Comisión de Morosidad con la doctora Verderosa y anotábamos la preocupación de que la ejecución hipotecaria no era una medida verdaderamente saneadora, porque la realización de esos inmuebles se había dificultado.

**SEÑORA TOPOLANSKY.- Cuando analizamos la Rendición de Cuentas, el Poder Judicial señaló que el volumen más alto de ejecuciones provenía del Banco Hipotecario. Ese dato me sorprendió, pero se lo traslado a ustedes para saber qué veracidad tiene.**

**SEÑOR REYES.- No sé a qué oportunidad se refiere pero el número histórico del área de recuperación de carteras -que ejecutaba las hipotecas o que tenía a su cargo esa operativa-, era de unos 35 a 40 remates por mes. En esta cifra debe tenerse en cuenta el primer y el segundo remate. De acuerdo con su Carta Orgánica el Banco tiene habilitada la ejecución extrajudicial de las hipotecas. El inmueble se saca a remate en una primera oportunidad. Si resulta frustrado por falta de postores, dentro de los noventa días tiene que sacarlo nuevamente a remate y en caso de frustrarse nuevamente, lo puede adjudicar a su favor al Banco en pago o a cuenta de la deuda. Por este motivo la determinación de la cantidad de remates que corresponde al primer y segundo remate es difícil de determinar.**

Como notábamos que el porcentaje de remates que resultaban frustrados era muy elevado y que la recuperación real de esa cartera mediante ese mecanismo era muy baja, propiciamos que esa medida se reservara para los casos extremos. La verdad es que históricamente el Banco fue muy cauteloso y sobrio en el ejercicio de estas facultades extraordinarias establecidas por la ley.

¿Qué se propiciaba? El aumento de las gestiones en cuanto a calidad y cantidad. Esto se viene realizando a pesar de que, como se ha expuesto anteriormente, el Banco está pasando por una etapa de transición, está reacomodando su estructura interna y está distribuyendo el personal. Ello ha ocasionado que determinados sectores que históricamente no tenían a su cargo la gestión, con muy buena voluntad la hayan realizado, como el área de Gerencia Notarial de la escribana Atella. Los profesionales no tuvieron ningún problema en concurrir a los domicilios a hacer citaciones, etcétera.

Corresponde destacar lo que estoy diciendo. Para evitar problemas del pasado y tomando en consideración las dificultades de la plaza, la gestión desde temprano es muy importante, porque todos sabemos que aquella persona que deja de incumplir una, dos o tres cuotas es de fácil retorno, pero si deja de pagar seis u ocho, el retorno es muy difícil, sobre todo, con la situación económica por la que atraviesa la familia uruguaya.

Una herramienta muy importante que la ley habilitó al Banco -el legislador tomó una propuesta que la administración hizo; de cuatro artículos la ley recogió 3- establece la no caducidad de las hipotecas de créditos del Banco Hipotecario o del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente. Esto nos ha permitido elaborar otros procedimientos a fin de lograr que el deudor del Banco pueda cumplir realmente con sus compromisos y que ello no signifique ninguna pérdida para el Banco.

Por otro lado, esto va de la mano con revolucionar el concepto de la relación del cliente con respecto al inmueble. En más de una oportunidad hemos tenido que informar que el Banco Hipotecario, a la luz de la situación económica actual, tenía que innovar. El legislador lo había permitido y, en consecuencia, el pago de la vivienda, elemento especialmente recogido en la Constitución de la República, no pasará por la pérdida de la dignidad del ser humano frente a esa obligación.

A raíz de ello el Directorio, a propuesta de la Administración, aprobó una operativa que consiste en un proceso amortizable de la deuda -convenido con el deudor-, fraccionarlo y hacerlo en forma sucesiva. En buen romance: el deudor que tiene dificultades en su pago, esté al día o no, concurre al Banco y acredita sus dificultades trayendo sus ingresos y demás. La institución estudia la situación y calcula un saldo actual a las condiciones de tasa de interés del préstamo en particular y establece un plazo de tres años. Este saldo se cuantifica tomando en consideración la emisión del primer servicio que sea acorde a una afectación razonable de esos ingresos.

Este tema también está a estudio, porque si bien históricamente se ha barajado el 26% de los ingresos, tenemos en cuenta que, según los ingresos, la diferencia entre el 26% y el 100% no siempre es suficiente. Todos sabemos que a menor ingreso esa afectación puede resultar muy importante y comprometer el presupuesto de una familia.

Esta operativa recién se está implementando; creemos que realmente va a ser saneadora de la situación. El Banco va a cobrar hasta el último peso. A su vez, el deudor va a sentir menor presión; en sus recibos va a ver efectivamente cuál es el resultado de su esfuerzo, porque cada mes el saldo va a bajar. Evidentemente, cada tres años se hará una evaluación para sincerar la relación entre el cliente y el Banco, porque apostamos a que esta situación cambie para bien.

En virtud de estas operativas también se entendió en el plan estratégico que era necesario que el Banco "aggiornara" su estructura, sobre todo, teniendo en cuenta que la morosidad como tal es una patología del cumplimiento y que es la misma para el promitente comprador, para el tarjeta-habiente o para el deudor hipotecario. Lo único que diferencia estas tres modalidades -más allá de lo jurídico- es, precisamente, el perfil del deudor; obviamente, el deudor de un compromiso de compraventa del Banco tiene un perfil distinto al del deudor hipotecario. Sin embargo, entendíamos que en el tratamiento de la morosidad la responsabilidad de las operativas a llevarse a cabo tenía que centrarse en un área, primando el principio de la especialidad. El Directorio aceptó esta propuesta y en este momento se concretó; todavía está pendiente cierto trasiego.

**SEÑOR PRESIDENTE.- Tengo algunas preocupaciones que quisiera expresar.**

En el informe que hizo el contador Bueno hay elementos preocupantes que no son nuevos. Quienes estamos en esta Comisión hemos seguido de cerca la situación.

Se ha hablado de los costos operativos y de la inversión en vivienda y se han dado cifras. Evidentemente, tenemos un costo operativo muy por encima de lo que el banco hoy puede invertir. Somos conscientes de que se redujo sensiblemente la posibilidad de inversión. Pero cuando uno mira esas cifras desde afuera, estamos un tercio por encima del costo de inversión, por lo menos entre los US$ 14:000.000 o US$ 15:000.000 que mencionaba el contador Bueno y los US$ 21:000.000 o US$ 22:000.000 de costos operativos a esta fecha, según entendí.

**SEÑOR BUENO.- Quisiera aclarar que me refería a los flujos financieros de enero-agosto. Ahí también hay pagos que provenían del ejercicio anterior; no es lo que figura en el balance que es lo generado. Yo me estaba refiriendo, en respuesta a la ampliación de la que habló García Percovich, a los flujos de caja.**

**SEÑOR PRESIDENTE.- De todas maneras pienso que hay una evidente diferencia que preocupa.**

Como integro la Comisión Investigadora del Sistema Financiero también conozco sobre la situación patrimonial. Hoy se mencionó un documento que no llegó al Directorio. Y es evidente que se necesita establecer un plan de negocios para sanear esta situación; es preciso que existan determinadas iniciativas. El doctor Reyes mencionaba un plan de abatimiento de la morosidad: ese es uno de los elementos a tener presente.

Sabemos que ahora se está haciendo un cambio y que hoy mismo -no sé si está confirmado- asumiría una nueva Presidenta. Entonces, quisiera que el señor Vicepresidente del Banco estableciera, por lo menos, cuáles son las líneas de un plan de negocios para enfrentar esta situación verdaderamente preocupante.

Como decía hoy otro Diputado, mi sector político no votó esta ley: ni siquiera compartimos su nombre; y desde nuestro punto de vista, le quitó herramientas importantes al Banco. Entonces, con las herramientas con que cuenta ¿cómo se visualiza un plan de negocios para enfrentar esta situación? ¿Cuáles son las perspectivas futuras?

**SEÑORA BARREIRO.- Voy a referirme a este documento; no sé si el Directorio lo tiene, tampoco sé quién lo elaboró, pero es muy llamativo, por lo que quisiera dejar algunas constancias o, mejor dicho, manifestar ciertas preocupaciones.**

El documento comienza diciendo que el plan de negocios del Banco Hipotecario es a la vez un instrumento trascendental para orientar el proceso de reconversión que se ha tornado impostergable y un requisito sustancial a implementar según el acuerdo-gobierno- Banco Mundial y el programa económico. Entonces, empieza ya mencionando este compromiso.

También desde el inicio habla de la reducción de personal -y se dan todos estos números- y de la ley de fideicomiso. Dice que se basaron en esta versión -no sé quién la está elaborando-, entre otras cosas, en el plan estratégico 2000-2005, en el informe del grupo de impacto de la Ley Nº 17.596, en el informe del Grupo 1 y avances de los Grupos 2 y 3 sobre plan de negocios, en informes de consultores del Banco Mundial sobre el plan de reestructuración y en el plan de acción propuesto para el Banco Hipotecario, en la propuesta sindical del plan de negocios, que también la tengo, el informe de la subgerencia de planificación y control de gestión, etcétera.

Este documento lo conseguí ayer de noche y reitero hay cosas que me parecen llamativas.

Los consultores del Banco Mundial descubrieron que el Banco tiene gran importancia estratégica dentro del sistema financiero uruguayo y que su desempeño tiene un impacto importante en las cuentas públicas. Por eso, parece que decidieron apoyarlo y mejorar su crítica situación. En ese sentido digo que además de Diputada, yo soy escribana -hija y hermana de escribanos- y sé la importancia que tiene el Banco Hipotecario del Uruguay, al que quería mucho hasta que llegué aquí y vi lo que era por dentro. En conclusión, el documento dice que tal como expresaron los consultores del Banco Mundial, el Banco Hipotecario del Uruguay tiene un importante papel a jugar facilitando el acceso a la vivienda de amplios sectores de la población uruguaya. ¡Qué novedad!

En cuanto a la misión y la visión del Banco Hipotecario, realmente hay algo que me llama la atención en cuanto a los valores y a las cosas que pude aportar el Banco. Digo esto porque cuando votamos la supuesta ley de fortalecimiento, yo mencioné los problemas de gestión que había tenido el Banco que no estaban contemplados para nada en esa norma. Y se dice cosas como que se quiere ser una institución financiera que atienda las necesidades de acceso a la vivienda, a través de la concesión de préstamos, etcétera. También se expresa que se actuará de manera responsable para cubrir con los equilibrios económicos financieros, la imprescindible eficiencia operativa y el oportuno y adecuado recupero de créditos. Asimismo se manifiesta el compromiso con la sociedad por la mejora de la calidad de vida, participando en colaboración con otras instituciones, protegiendo el ordenamiento territorial y el medio ambiente. Se dice que se cuenta con personal comprometido, involucrado en procesos de mejora continua y capacitación permanente, que apoyados en adecuada tecnología procuran la excelencia en la atención a nuestros clientes. ¡Qué suerte! ¡Me quedo contentísima de que tengamos todo esto! El documento también expresa que el accionar está orientado por valores compartidos con los clientes, tales como equidad, transparencia y eficiencia en las transacciones.

No voy a hablar más de esto, pero pongo como ejemplo el triste recuerdo de Noachas, pero no es el único, por supuesto. Por aquí ha desfilado gente estafada por determinadas situaciones perversas.

De paso quisiera que se me confirmara si Julián Pereyra -Adacs S.R.L, "Soluciones", o como se llame ahora la empresa de este señor que renace de las cenizas- está iniciando un juicio al Banco Hipotecario del Uruguay. El Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente sí confirmó que le están iniciando juicio.

Por otro lado, me preocupa que el Banco podría ocuparse de armar los grupos de interesados con propuestas concretas de terreno y formar directamente el grupo estructurado, cuando habla de distintos tipos de

construcción de viviendas. Sabiendo de estas cooperativas truchas que han surgido prácticamente desde los mostradores del Banco, preocupa que esto se preste para eso.

Otra cuestión que me inquieta tiene que ver con la tecnología y los recursos humanos a emplear. Y acá voy a terminar con algo bueno: por suerte el documento dice que es imprescindible que no exista dependencia de terceros para el mantenimiento o ampliación de los sistemas. ¡Menos mal! ¡Por las dudas que vayan a tercerizar la informática y todo eso que el Banco no tiene! Realmente es increíble que en el siglo XXI no haya información integral en todas las sucursales del Banco ni en todas las secciones. Llama la atención que en este siglo eso no esté funcionando adecuadamente.

Reitero que quisiera saber si hay un juicio iniciado contra el Banco Hipotecario del Uruguay porque yo considero que ese Banco todavía nos pertenece a todos y lamentaría mucho que este señor que estafó a un pueblo todavía esté iniciando un juicio.

**SEÑOR REYES.- El Banco Hipotecario fue demandado junto al Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente; la demanda se contestó.**

**SEÑORA BARREIRO.- ¿Se puede aclarar el monto?**

**SEÑOR REYES.- En este momento no lo recuerdo. El agravio era por aquella suspensión de personería del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente y porque el Banco Hipotecario había exigido a los promitentes compradores cambiar el asesoramiento como condición para suscribir la documentación. Si me lo autorizan, con mucho gusto puedo enviar mayor información.**

**SEÑOR CONDE MONTES DE OCA.- El plan de negocios es fruto -no conozco la versión que le llegó a la señora Diputada Barreiro- de la acción de un grupo de trabajo del Banco Hipotecario que aún no se ha expedido. Ese plan no ha sido aprobado ni por el propio grupo de trabajo. Se trata de borradores en los cuales se están constantemente realizando modificaciones y aportes. Por lo tanto, no nos parece adecuado considerar en el día de hoy las alternativas que pueden emanar de un documento de trabajo de ese tipo.**

Sin perjuicio de ello y según el cronograma fijado, el Banco Hipotecario tiene que considerar su plan de negocios en el mes de setiembre. La fecha tope es el 30 de setiembre; es decir que todavía estamos dentro del plazo establecido para elevar este asunto a la consideración de las autoridades máximas del Banco Hipotecario.

Quienes estamos hoy temporariamente al mando de la institución, tenemos nuestra visión sobre el futuro, sobre el accionar del Banco y sobre sus dificultades. En realidad, todos conocemos las dificultades. Nosotros creemos en la viabilidad del Banco como institución en el corto y mediano plazo, una vez logrado el equilibrio y el saneamiento financiero. Siempre se dijo que era imprescindible partir de una etapa de saneamiento financiero de la institución para enfrentar el futuro. Esto es lo que se está haciendo ahora. Creemos en un Banco con la función de facilitar -como lo define la ley- el acceso a la vivienda de una parte importante de la población uruguaya, de los sectores de recursos medios y medios bajos.

Cuando realicé la exposición olvidé mencionar un artículo que considero fundamental para el Banco Hipotecario. Este artículo establece la posibilidad de actuar conjuntamente con el órgano que puede manejar los subsidios -que es el Ministerio-, como complementario en préstamos a programas de acceso a la vivienda del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente. Creo que el Banco Hipotecario, a través de la coordinación con el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, en el futuro tiene que mantener un rol social de acceso a la vivienda para sectores de medianos recursos, con préstamos más pequeños y acordes al ingreso salarial. En estos sistemas integrados de acceso a la vivienda estamos hablando de préstamos topes de prácticamente 1.800 UR; a los valores de hoy, son unos US$ 15.000 que, complementados con subsidios, permiten a mucha gente acceder a la vivienda.

Por supuesto que en la definición del plan de negocios está lo relativo a que el Banco Hipotecario logre una ecuación con una tasa promedio de sus préstamos, que le permita cubrir sus costos operativos, su costo

financiero de aprovisionamiento de fondos y los riesgos de incobrabilidad. Esto supone que a futuro se realice un ajuste de tasas o un equilibrio entre las carteras anteriores y las nuevas, que le permita al Banco Hipotecario cerrar definitivamente esos números.

La preocupación del señor Presidente también es la nuestra: los costos operativos del Banco son muy altos. Precisamente, el equilibrio que se está buscando a través de la reestructura es que ese costo operativo -que hoy supera los US$ 2:000.000 mensuales- tenga una reducción de prácticamente US$ 500.000 mensuales; esto se puede lograr una vez finalizada la reestructura.

En el día de ayer observábamos que esos 40 funcionarios que están siendo redistribuidos al Banco Central implican para el Banco Hipotecario un ahorro de US$ 50.000 mensuales. Con el ajuste de 500 funcionarios, estamos hablando prácticamente de US$ 500.000, sin perjuicio de otros ajustes que el Banco Hipotecario tiene que hacer en su funcionamiento.

Es muy importante procesar esa reestructura de la mejor manera y lo más rápido posible para lograr ese ajuste que es más que necesario en el corto y mediano plazo.

Reitero: la idea es definir en el transcurso de este mes un programa operativo, un plan de negocios para el futuro, que haga viable el Banco, y una serie de variables que hoy no podemos precisar porque, como ya dije, el borrador está a estudio del grupo de trabajo. Seguramente el Banco Hipotecario deba apuntar a créditos más estándar, más pequeños o a garantizar ese tipo de operativa para un público que no va a tener respuesta en otra actividad financiera del país. Es decir, apuntar a un público para el cual el único presente va a ser el Banco Hipotecario del Uruguay, ya sea solo o a través de la acción coordinada con el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, que creemos va a ser la fundamental en los próximos años.

**SEÑOR CARMINATTI.- Quiero agradecer la presencia de esta delegación, que es la más numerosa que hemos recibido en este Período.**

Me han satisfecho las explicaciones que han dado sobre todos los asuntos. Comprendemos lo difícil que es solucionar todos estos problemas que se arrastran de tanto tiempo atrás.

No quiero hablar de la reestructura, de la reubicación de los empleados ni de la parte financiera sino de la parte humana del asunto. Yo soy Diputado del interior -como muchos de los aquí presentes- y recibo en forma permanente -el lunes es el día que yo atiendo al público en Fray Bentos, mi ciudad- solicitudes de vivienda. Para nosotros darles vivienda es algo imposible; podemos darles para un guiso, podemos mantener un merendero, podemos ayudar a alguien con el pasaje del ómnibus y un montón de cosas más, pero una vivienda es imposible. Sin embargo, por lo que me han dicho en Fray Bentos -en mi ciudad la Gerencia funciona muy bien-, hay una cantidad de viviendas desocupadas.

Aprovecho a tocar este tema ahora que están todos, para que se vayan con mi inquietud. De pronto pueden pensar que no sé nada y que no hay tantas viviendas desocupadas. Yo creo que hay muchas viviendas desocupadas y además me lo han dicho.

Si bien todo este estudio está perfecto y sin él este Banco Hipotecario no podría funcionar, yo les pido encarecidamente que todas esas viviendas que están perdidas por ahí puedan ser aprovechadas por el ciudadano común, por el individuo pobre que no tiene recursos, que está carente de vivienda -que es uno de los pilares de la felicidad; el otro sería el trabajo- y que no tiene un trabajo adecuado. Todas esas viviendas están sin uso, porque no se han podido rehabilitar -me han dicho que ésta es una de las causales- o porque están vendidas a otros, lo que es una injusticia, mientras un individuo está viviendo al aire libre o en un conventillo con un techo que se llueve todo el día.

Pido disculpas por mi atrevimiento, pero es la única manera de plantear estos temas a todos juntos.

Les pido que hagan un esfuerzo en estudiar una posibilidad para que el año que viene la mayor cantidad de gente, que hoy no tiene casa, pueda contar con un lugar en el que refugiarse.

**SEÑOR RIVEROS.- Deseo hacer una pregunta que quizás tenga más relación con temas del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente. Quisiera saber si el Banco tiene una**

**estimación oficial del costo, en dólares, del metro cuadrado en una construcción media, es decir, de una vivienda común.**

**SEÑOR GARCÍA PERCOVICH.- Hace mucho tiempo que no hacemos una licitación pública ni concedemos créditos nuevos. Sin embargo, la negociación que se ha llevado adelante entre las empresas que serían objeto de un crédito por las expresiones de interés, nos ha permitido llegar a un número consensuado entre esas empresas, el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente y el Banco Hipotecario del Uruguay.**

Podemos informar que esa tipología de vivienda, de interés social, se puede construir con una inversión total de US$ 500 por metro cuadrado, que incluye -tal como lo explicó el arquitecto Cirillo- leyes sociales y el terreno; es decir, llave en mano.

**SEÑOR PRESIDENTE.- En este último período, ¿el Banco ha invertido en el Plan Fénix?**

**SEÑOR GARCÍA PERCOVICH.- Las obras comprometidas que están en el listado que entregamos en la sesión de octubre -algunas de ellas con principio de inicio, es decir, con tierras compradas, proyectos ejecutivos en marcha, y que estaban vendidas en un alto porcentaje-, prácticamente se han iniciado todas. Queda un programa sin iniciar. Forman parte de los conjuntos que el señor Vicepresidente mencionó como compensadores del número de viviendas que se iban terminando y que se iban iniciando en este período.**

Si no me equivoco, de siete programas adjudicados, hay seis en marcha.

**SEÑOR SORIA.- Respondiendo a la inquietud del señor Diputado Carminatti, quiero decir que para el Banco también es un problema y que está trabajando en eso.**

Quiero informarle que, sobre todo en el interior del país, tenemos viviendas realizadas a través de convenios entre el Banco Hipotecario y las respectivas Intendencias, y que desde su inicio quedó claramente definido que serían para la gente de menos recursos y que tuvieran mayor necesidad. Esto se ha hecho hace muchos años y actualmente nos encontramos con diversas dificultades, ya sea desde el punto de vista de la documentación como del pago de la cuota, es decir, de la morosidad.

Los criterios mencionados por el señor Diputado fueron los que utilizó el Banco para trabajar y ha encontrado una propuesta, que no fue una receta de escritorio, sino un trabajo elaborado con nuestra gente en el interior del país, con el apoyo de las Intendencias y la participación de los usuarios. Y hemos encontrado una fórmula que no tiene castigo ni premio, pero sí diferencia entre el ciudadano que pudo aportar algo y el que no lo hizo.

Junto a las Intendencias hemos hecho un gran esfuerzo -en este caso hemos firmado el convenio con una, pero la propuesta es hacerlo en todo el interior- para bonificar el precio original en beneficio del usuario. Tan es así que con la Intendencia Municipal de Paysandú ya se firmó un convenio por unos complejos puntuales, pero está abarcando a todos los convenios de los IC en ese departamento. También tenemos avances con otras Intendencias como para firmar.

Solo en esa categoría de convenio andamos en el entorno de 8.500 viviendas en el interior del país, para los estratos sociales de menores ingresos y recursos.

Esta propuesta contempla la situación del Banco porque no deja de cobrar por lo que va a mejorar su morosidad, incorpora a nuestro cliente al circuito de pago y mantiene la vigencia de las Intendencias en el convenio porque las hace participar. También contempla la situación de nuestros clientes porque los saldos serán acordados en forma individual con cada uno de ellos en función de su capacidad de pago.

Me parece que esto abarca una cifra muy importante de ciudadanos porque si tomamos una media de cuatro personas por vivienda y la multiplicamos por 8.500 unidades habitacionales, veremos que hay mucha gente que será beneficiada.

Por otro lado, el Directorio, con preocupación por tener algunas viviendas que no son de fácil colocación, no tanto por los costos sino por la demanda de la gente -sobre todo en el interior del país, porque ya sabemos cuáles son los niveles de ingreso en esos lugares-, a instancias de los amigos del Partido Nacional -a través del Director Raúl Giuria-, aprobó e implantó en Rivera el primer plan de entrega de vivienda en régimen de alquiler con opción a compra. Esto ha tenido una repercusión muy importante.

A su vez, el Directorio dio un plazo de 90 días para valorar la situación y repicarla, seguramente, en el resto del país. Este tema también va a ayudar a atender esa franja de gente que necesita vivienda, que no puede acceder a pagar la cuota, pero sí puede hacerlo en régimen de alquiler porque el Directorio ha establecido como tope para la cuota el 50% del valor de la cuota de adjudicación.

Por otro lado, el Director Giuria y quien habla estamos trabajando con el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente para acordar esfuerzos comunes para todas aquellas viviendas que ya están construidas, pero que no pueden ser colocadas. Se trataría de hacer un esfuerzo mediante el aporte de parte del subsidio -que correspondería al Ministerio- y de parte del crédito -que correspondería al Banco Hipotecario- para mejorar las posibilidades y para que puedan acceder a la vivienda muchas familias con ingresos entre 40 unidades reajustables y 70 unidades reajustables por mes.

También estamos trabajando junto al Ministerio en todos aquellos complejos de obras que, por diversas razones, han sido abandonadas. De esta manera, teniendo el bien iniciado, con la participación de ese Ministerio y con la posibilidad de flujo financiero, podríamos terminarlo en forma conjunta y hacer acuerdo para entregar soluciones habitacionales.

Quería manifestar esto porque me parece que apunta a la preocupación del señor Diputado, que no es solo de él sino también de muchos ciudadanos y de este Directorio del Banco.

Muchas veces nos encontramos con la dificultad de que tenemos vivienda sin colocar, pero que no podemos bajar los valores de los precios pues generaría un problema con todos quienes ya están, en el mismo complejo, pagando sus cuotas con grandes esfuerzos.

No podemos dar señales en contra de los buenos pagadores y de quienes han realizado esfuerzos durante toda su vida, pues las soluciones de extensión de plazo o de refinanciación siempre van para quienes tuvieron dificultades de pago y no ellos; para los buenos pagadores el Banco siempre ha tenido pocas opciones. Y cuando hemos dado opciones como la mejora en la tasa, muchas veces, el ciudadano no lo valora porque no se da cuenta.

En definitiva, quería señalarles que estamos en ese camino. Estamos haciendo cosas. Reconocemos que nos falta por hacer y que vamos a un ritmo que quizá no sea el de la necesidad que tiene la gente sino el de lo que se puede hacer.

**SEÑOR CARMINATTI.- Agradezco la explicación y me complace mucho. En ningún momento pensé que ustedes no se ocupan de esto. Quizás dejé entrever algo que no es cierto. Lo que pido es que esto sea lo más urgente posible porque es vital para muchísima gente.**

Quiero reconocer que ustedes se estaban ocupando del tema y me alegra muchísimo que la situación esté tan avanzada como aparenta.

**SEÑOR SORIA.- No quiero que el señor Diputado piense que mi aclaración fue porque suponía que ustedes imaginaban que no nos ocupamos del tema. Simplemente, quise señalar una situación de hecho y una realidad linda para todos nosotros.**

**SEÑOR MOREIRA GRAÑA.- Quiero aportar más información sobre este tema porque en el interior, verdaderamente, es muy importante y de mucha sensibilidad.**

En principio, estuvimos trabajando con el Director Soria en todo lo correspondiente con la Intendencia de Paysandú y puedo decir que no sólo hay una mejoría en cuanto a la situación del deudor, del adjudicatario de la vivienda, por una disminución en el precio -para la cual se contemplan partes iguales la Intendencia y el Banco- sino que hay otra cosa que para mí es muy importante. Toda la gente del interior es muy sensible

frente al hecho de que el problema de pagar su vivienda no termina nunca y de que nunca llega a ser su dueño. Creo que ahí se ha logrado algo muy importante: que las Intendencias -en este caso, la de Paysandú- colaboren para poner en condiciones los conjuntos habitacionales de acciones coordinadas para que sean escriturados a favor de cada uno de los promitentes compradores que, de esta forma, se transforman en deudores hipotecarios y dueños de su vivienda. Debemos destacar que es muy importante que gente muy humilde del interior pueda concretar esta visión de su vida para el futuro.

**SEÑOR PRESIDENTE.- Quisiera que pudiéramos contar con una copia de ese plan, de esa propuesta que se ha mencionado. Inclusive, en algún momento tuve una reunión con el Director Soria sobre el tema de los IC de Paysandú porque es una situación complicada que necesitaba solución.**

Por otra parte, tengo que decir al arquitecto García Percovich que nosotros no contamos con el listado de obras que se mencionó en dos o tres oportunidades y nos gustaría mucho que estuviera a nuestra disposición.

También quiero formular una pregunta muy breve. ¿Cuándo se estima que se van a hacer los próximos llamados a expresiones de interés?

**SEÑOR CONDE MONTES DE OCA.- El listado quedó aquí cuando concurrimos al Parlamento el 14 de octubre de 2002; tendría que haberse agregado a la versión taquigráfica.Si no es así, se lo haremos llegar esta misma tarde. De todas formas, en todo documento referido a obras comprometidas está el listado de inversión pública y privada.**

**SEÑOR GARCÍA PERCOVICH.- La información que dejamos el 14 de noviembre es un agrupamiento por líneas de producción y por nivel de compromiso. Efectivamente, no está agregada la apertura de las obras que lo integran, pero la tenemos y se la haremos llegar.**

**SEÑOR PRESIDENTE.- Los comprometemos a ello.**

**SEÑOR SORIA.- Con mucho gusto les haremos llegar la base del convenio que firmamos con cada Intendencia porque la bonificación es puntual para cada complejo en función de la participación que tuvo cada una de ellas y de cuánto va a participar. En el caso de los IC -ya hicimos tres, el 10, el 11 y el 16- la Intendencia participó con una bonificación del 15% del valor inicial porque era su participación con terrenos, maquinaria y mano de obra, y el Banco asumió el mismo valor de participación. En definitiva, en esos IC se bonificó un 30% del valor inicial de la venta de la vivienda.**

**SEÑOR CONDE MONTES DE OCA.- El arquitecto Cirillo podrá dar una explicación más extensa, pero hay tres o cuatro grupos; algunos ya cumplieron con todas las etapas y están prontos a recibir el préstamo. Son, aproximadamente, quinientas viviendas. Después hay otro grupo de viviendas que están prácticamente con proyecto ejecutivo presentado para ser analizado y otros que están más atrasados.**

**SEÑOR CIRILLO.- Tengo que hacer una aclaración. Cuando mencionaba las expresiones de interés que el legislador ha previsto en el artículo 9, hacía referencia a aquellas cuyos llamados ya fueron efectuados. Se realizaron treinta y seis llamados para todas las localidades del país. Para algunas localidades se planteó más de un llamado como en el caso de Montevideo, Canelones y Colonia.**

En este momento, en función de los trámites administrativos, fundamentalmente, a partir de las postulaciones de los beneficiarios, existen distintos grados de avance de esas gestiones. Corresponde recordar que una vez que se hacen las postulaciones hay que hacer el estudio que se denomina sujeto de crédito; una vez que éste es aprobado es necesaria una resolución ministerial para la emisión del certificado de subsidio directo. Luego que este es emitido, es endosado a favor del Banco, se firma un boleto de reserva con la empresa y viene el proyecto ejecutivo -que está corriendo, por otra parte- hacia el Banco Hipotecario. El proyecto ejecutivo es visado por el Banco y por el Ministerio.

Como decía el señor Vicepresidente, existen hoy cuatro grupos. Tenemos un grupo que alcanza a las doscientas viviendas y que comprende una solución para San José, Montevideo, Canelones y Durazno, con

cincuenta unidades por cada uno de esos llamados.

Después existen otros que están más atrasados en la tramitación, bien porque no se han completado los sujetos de crédito, o bien porque no se ha llegado al cupo establecido para que pueda emitirse la totalidad de los certificados de subsidio. En esta situación tenemos este planillado que muestra en cada caso el alcance del trámite administrativo.

Atento a este planteo, los servicios del Banco han efectuado un cronograma posible de obras e inversiones teniendo en cuenta el tema clave: las inversiones, nuestras posibilidades; en una propuesta que aún no ha sido elevada a la superioridad se ha previsto la iniciación de un programa de cincuenta viviendas para este año. Después, en función de las bajas que se van produciendo en esa inversión que tenemos prevista de un millón y medio de dólares por mes, será posible, salvo que haya algún otro instrumento financiero, introducir paulatinamente cada uno de estos programas.

**SEÑOR PRESIDENTE.- Si no hay más intervenciones, la Mesa agradece la presencia de los señores Directores del Banco Hipotecario del Uruguay, de los señores jerarcas del Banco que los acompañaron y quedamos a la expectativa de la concreción de ese plan de negocios que, tal como suponemos, es la preocupación principal, la nuestra y la de ustedes para los próximos meses.**

Muchas gracias a todos.

Se levanta la reunión.